Na osnovu člana 24 stav 2 Zakona o održavanju stambenih zgrada ("Službeni list CG" br. 41/16, 84/18, 111/22, 140/22 i 84/24), člana 27 stav 10 Zakona o lokalnoj samoupravi "("Sl.list CG" broj 2/18, 34/19, 38/20, 50/22, 84/22) i člana 34 stav 1 tačka 2 Statuta Opština Herceg Novi ("Sl. list CG - opštinski propisi", broj 1/19, 37/19, 6/20 i 18/22), Skupština Opštine Herceg Novi, na sjednici održanoj 08.07.2025. godine, donijela je

ODLUKA

o kućnom redu u stambenim zgradama

I OPŠTE ODREDBE

Član 1

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

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 stambene zgrade, zajedničkih djelova stambene zgrade, instalacija i uređaja koji pripadaju zgradi, održavanje čistoće, reda i mira u zgradi.

Član 2

Izrazi koji se u ovoj odluci koriste za fizička lica u muškom rodu podrazumjevaju iste izraze u ženskom rodu.

Član 3

Stanarima, u smislu ove odluke, smatraju se:

- etažni vlasnici, zakupci, povremeni ili privremeni korisnici stanova, kao i članovi njihovog porodičnog domaćinstva;
- vlasnici i zakupci poslovnih prostorija i drugih posebnih djelova stambene zgrade;
- zaposlena lica u poslovnoj prostoriji u stambenoj zgradi.

Član 4

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

Član 5

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

II KUĆNI RED U POSEBNIM DJELOVIMA STAMBENE ZGRADE

Član 6

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

Član 7

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

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 zakupaca stanova i poslovnih prostora sa podacima o broju stana i sprata na kojem se nalazi, istaknut na vidnom mijestu o čemu se stara upravnik zgrade.

Član 8

Stanari su dužni koristiti posebne dijelove stambene zgrade na način kojim se ne ometa mirno stanovanje drugih stanara.

U vremenu od 15,00 do 18,00 časova i od 22,00 do 08,00 časova stanari se moraju ponašati na način koji obezbjeđuje mir i tišinu u zgradi (vrijeme dnevnog i noćnog odmora).

Zabranjeno je vikom, galamom, glasnom muzikom ili pjevanjem narušavati mir u zgradi i u dvorištu stambene zgrade, kao i remetiti mir mehaničkim izvorima buke (upotrebom motora, mašina, raznih aparata i sl.).

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.

Izvođenje radova popravki, adaptacije, rekonstrukcije i sl., kojima se remeti uobičajeni mir u zgradi mora biti najavljeno isticanjem obavještenja na oglasnoj tabli (upotreba mašina i alata koji stvaraju buku i sl.), a obavještenje se ističe najmanje 24 sata prije početka radova.

Skupština stambene zgrade može odrediti drugačiji raspored vremena za odmor u okviru ukupnog vremena utvrđenog u stavu 3 ovog člana i ta odluka mora biti istaknuta na oglasnoj tabli, o čemu se stara upravnik zgrade.

Član 9

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

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 10

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

Član 11

Na prozoru, balkonu i terasi zabranjeno je držanje predmeta koji ugrožavaju bezbjednost prolaznika, narušavaju spoljni izgled zgrade ili ispuštaju tečnost u dvorište ili na posebne djelove drugih stanara.

U posebnim djelovima stambene zgrade nije dozvoljeno skladištiti otpad i predmete koji šire neprijatne mirise u druge djelove stambene zgrade.

Član 12

U stanu se mogu držati kućni ljubimci u skladu sa posebnom propisom kojim se uređuje držanje kućnih ljubimaca na teritoriji opštine Herceg Novi.

III KUĆNI RED U ZAJEDNIČKIM DJELOVIMA STAMBENE ZGRADE

Član 13

Zajedničke dijelove stambene zgrade (stepenište, hodnici, podrum, potkrovlje, perionica, prostorije za sušenje rublja, zajedički 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, podrume 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.

Zabranjeno je bez odobrenja Nadležnog organa pregrađivanje zajedničkih djelova stambene zgrade.

Zabranjeno je u zajedničkim djelovima stambene zgrade držati stvari i predmete, osim onih koji su potrebni za namjensko korišćenje tih prostorija.

Član 14

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

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

Član 15

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

Član 16

Ulazi, stepeništa, zajednički hodnici i dvorište zgrade, koje pripada stambenoj zgradi; moraju se redovno održavati. Prolaz kroz ove prostorije i dvorišta mora biti nesmetan i oslobođen od stvari.

U zajedničkim prostorijama zgrade je zabranjeno držati stvari i predmete, osim onih koje su potrebne za namjensko korišćenje tih prostorija.

Ulazni hodnik i stepenište zgrade koja nema uređaj za automatsko osvjetljenje noću moraju biti osvjetljeni, po zaključavanju ulaznih vrata.

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

Član 17

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 na svim vratima lifta istaći upozorenje da nije u funkciji.

O postavljanju uputstva i upozorenja iz st. 1 i 3 ovog člana stara se Upravnik zgrade.

Lift, kao i drugi uređaji i instalacije u zgradi mogu se koristiti samo u skladu sa uputstvima proizvođača i ne može im se mijenjati namjena.

Otklanjanje kvara na liftu, uređajima i instalacijama stambene zgrade može se povjeriti samo ovlašćenim subjektima.

Član 18

Ogrijevni materijal (drva i ugalj), može se cijepati na mjestu i u vrijeme koje odredi Skupština stambene zgrade.

Stanar je dužan da prostor iz stava 1 ovog člana, poslije cijepanja, dovede u stanje u kome ga je i zatekao.

Ogrijevni materijal se odlaže u podrumu i drugim prostorijama koje služe za tu namjenu.

Kada stambena zgrada nema prostoriju za smještaj ogrijevnog materijala, Skupština stambene zgrade određuje mjesto za njegovo odlaganje.

Na balkonu, lođi ili terasi ne može se držati ogrijevni materijal i drugi predmeti koji narušavaju izgled stambene zgrade.

Član 19

Zabranjeno je u zajedničkim prostorijama i u stanovima demontirati zajedničke uređaje i instalacije ili vršiti druge prepravke bez pisane 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 20

Lica koja izvode radove u zgradi dužna su da o tome obavijeste upravnika zgrade i da po obavljenom poslu prostorije ostave uredne.

U cilju otklanjanja kvarova i održavanja zajedničkih djelova stambene zgrade i zgrade kao cjeline, stanar je dužan da omogući ulazak u svoj posebni dio zgrade ovlašćenom licu i licu koje izvodi radove.

Radovi na spoljnem djelu zgrade obavljaju se na način i u skladu sa posebnom Odlukom kojom se propisuju dopušteni radovi na spoljnjem dijelu zgrade.

Član 21

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

Član 22

Skupština stambene zgrade određuje mjesto za postavljanje oglasne table, radi isticanja Odluka Skupštine, obavještenja, poziva i slično.

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

Član 23

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, o čemu se stara Skupština stambene zgrade i upravnik.

Upravnik zgrrade dužan je da, u saradnji sa Službom zaštite i spašavanja Opštine Herceg Novi, najmanje jednom u peridu od tri godine organizuje prezentaciju ili informisanje za stanare o postupcima u slučaju požara i pravilnoj upotrebi protivpožarne opreme.

Aparat za gašenje požara sa uputstvom za upotrebu u stambenoj zgradi se postavlja na vidnom mjestu i to najmanje po jedan aparat za elektroinstalacije, pored glavnog razvodnog ormara i najmanje po jedan aparat na svakoj etaži.

Tipovi aparata za gašenje požara se određuju uz predhodnu konsultaciju sa predstavnicima službe nadležne za zaštitu i spašavanje.

U posebnim i zajedničkim djelovima stambene zgrade je u cilju zaštite od požara zabranjeno držati eksplozivna sredstva i druge zapaljive materijale.

Član 24

Skupština etažnih vlasnika obavezna je najmanje jednom godišnje razmotriti stanje pristupačnosti u zgradi i donijeti zaključke o eventualnim potrebama za adaptacijom zajedničkih djelova zgrade, u cilju omogućavanja pristupa osobama sa invaliditetom.

IV NADZOR

Član 25

Upravni nadzor nad sprovođenjem odredaba ove Odluke vrši Organ lokalne uprave nadležan za stambene poslove.

Inspekcijski nadzor nad sprovođenjem odredaba ove Odluke vrši Služba komunalne policije i inspekcijskog nadzora, na osnovu ovlašćenja i primjenom upravnih mjera propisanih ovom Odlukom, zakonom kojim je uređeno održavanje stambenih zgrada i zakonom kojim je uređen inspekcijski nadzor

V KAZNENE ODREDBE

Član 26

Novčanom kaznom od 100 do 500 eura, kazniće se za prekršaj stambena zgrada kao pravno lice, ako:

- ne obezbijedi ispravnost protivpožarnih uređaja i redovno održavanje dimnjaka (član 23 stav 1);

-ne izvrši prezentaciju ili informiše stanare o postupcima u slučaju požara, najmanje jednom u tri godine (član 23 stav 2)

- ne obezbijedi aparat za gašenje požara sa uputstvom za upotrebu aparata u stambenoj zgradi na vidnom mjestu i to najmanje po jedan aparat za elektroinstalacije, pored glavnog razvodnog ormara i najmanje po jedan aparat na svakoj etaži 2 (član 23 stav. 3);

- ne postupi u skladu sa članom 24.

Za prekršaj iz stava 1 ovog člana, kazniće se Upravnik kao odgovorno lice u pravnom licu novčanom kaznom od 30 do 50 eura.

Član 27

Novčanom kaznom od 300 do 3000 eura, kazniće se za prekršaj pravno lice, ako:

- u lavaboe, kade i druge sanitarne uređaje koji su povezani na kanalizacionu instalaciju baca otpatke i druge predmete koji mogu zapušiti i oštetiti kanalizacione instalacije (član 9 stav 2);

- nema ugrađenu izolaciju ili na drugi način nije obezbjedio prostoriju u kojoj se obavljanjem djelatnosti stvaraju para, dim, mirisi i nastaje buka od rada uređaja (član 10);

- u posebnim djelovima stambene zgrade skladišti otpad i predmete koji šire neprijatne mirise u druge djelove stambene zgrade (član 11 stav 2).

- zajedničke prostorije u zgradi (stepeništa, hodnike, potkrovlja, sušionice, perionice, podrume i sl.), koristi za stanovanje ili za obavljanje poslovne djelatnosti, osim kada je zajednička prostorija u skladu sa posebnim propisom pretvorena u stan ili poslovnu prostoriju (član 13 stav 2).

- zajedničke djelove stambene zgrade pregradi bez odobrenja nadležnog organa (član 13 stav 3);

- probija nove otvore za dimnjake suprotno tehničkim propisima, projektu zgrade i bez odobrenja nadležnog organa (član 19 stav 3);

- zatvara dimnjake i ventilacione otvore, koristi ventilacione kanale umjesto dimnih kanala (član 19 stav 4).

Za prekršaj iz stava 1 ovog člana, kazniće se fizičko i odgovorno lice u pravnom licu novčanom kaznom od 150 do 1000 eura.

Za prekršaj iz stava 1 ovog člana kazniće se preduzetnik novčanom kaznom od 200 eura do 1500 eura.

Član 28

Novčanom kaznom od 100 eura do 200 eura kazniće se za prekršaj stambena zgrada kao pravno lice, ako:

- ne odredi mjesto za postavljanje oglasne table, radi isticanja Odluka Skupštine, obavještenja, poziva i slično (član 22 stav 1);

- ne istakne na oglasnoj tabli obavještenje o licu koje je imenovano za Upravnika zgrade, kao i prava i obaveze upravnika stambene zgrade i sl. (član 22 stav 2).

Za prekršaje iz stava 1. ovog člana kazniće se fizičko i odgovorno lice u pravnom licu novčanom kaznom od 20 eura do 50 eura.

Za prekršaj iz stava 1 ovog člana kazniće se preduzetnik novčanom kaznom od 50 eura do 100 eura.

Član 29

Novčanom kaznom od 300 eura do 1000 eura kazniće se za prekršaj pravno lice ako:

- koristi stambene, odnosno poslovne prostorije u stambenoj zgradi suprotno njihovoj namjeni (član 6 stav 1);

-ponaša na način kojim se ne obezbjeđuje mir i tišina u zgradi (vrijeme dnevnog i noćnog odmora). (član 8 stav 2);

- vikom, galamom, glasnom muzikom ili pjevanjem narušava mir u stambenoj zgradi i u dvorištu stambene zgrade, kao i remeti mir mehaničkim izvorima buke - upotrebom motora, mašina, raznih aparata i sl. (član 8 stav 3);

- prosipa tečnost, baca predmete, otpad, istresa podne i druge prostirke sa prozora, balkona, terase i drugih djelova stambene zgrade (član 9 stav 1);

- drži predmete na prozoru, balkonu i terasi koji ugrožavaju bezbjednost prolaznika, narušavaju spoljni izgled zgrade ili ispuštaju tečnost u dvorište ili na posebne djelove drugih stanara (član 11stav 1);

- koristi zajedničke djelove stambene zgrade u suprotnosti sa njihovom namjenom (član 13 stav 1)

-u zajedničkim djelovima stambene zgrade drži stvari i predmete, osim onih koji su potrebni za namjensko korišćenje tih prostorija. (član 13 stav 4).

- zajedničku prostoriju poslije upotrebe ne vrati u uredno stanje (član 14 stav 2);

- u zajedničkim djelovima zgrade drži predmete i stvari koje nisu potrebne za njihovo namjensko korišćenje (član 16 stav 2);

- ne koristi lift u skladu sa uputstvom o korišćenju lifta (član 17 stav 2);

- ne postavi upozornje na svim vratima lifta da lift nije u funkciji (član 17 stav 3).

- ne cijepa ogrjevni materijal na mjestu i u vrijeme koje odredi Skupština vlasnika (član 18 stav 1);

- ne dovede prostor nakon cijepanja u stanje u kome ga je zatekao (član 18 stav 2);

- ogrjevni materijal odlaže suprotno odredbi člana 18 stav 3;

- drži na balkonu i terasi ogrjevni materijal i druge predmete koji narušavaju izgled stambene zgrade (član 18 stav 5);

- ne omogući ulazak u svoj posebni dio zgrade ovlašćenom licu ili licu koje izvodi radove u cilju otklanjanja kvarova i održavanja zajedničkih djelova stambene zgrade kao cjeline (član 20 stav 2);

- ne postavi poštansko sanduče u stambenoj zgradi na vidnom mjestu, sa jasno istaknutim prezimenom stanara i isto ne održava u uredenom stanju (član 21)

- u posebnim i zajedničkim djelovima stambene zgrade drži eksplozivna sredstva i druge zapaljive materijale (član 23 stav 4).

Za prekršaje iz stava 1. ovog člana kazniće se fizičko i odgovorno lice u pravnom licu novčanom kaznom od 100 eura do 300 eura.

Za prekršaj iz stava 1 ovog člana kazniće se preduzetnik novčanom kaznom od 150 eura do 300 eura.

Član 30

Novčanom kaznom od 100 eura do 300 eura kazniće se za prekršaj stambena zgrada kao pravno lice, ako:

- na vidnom mjestu u ulazu zgrade ne istakne spisak vlasnika stanova i poslovnih prostora (član 7 stav 3);

- ne istakne odluku o drugačijem rasporedu vremena za odmor u slučaju da je Skupština stambene zgrade odredila drugačiji raspored vremena (član 8 stav 6);

- ne obezbijedi redovno održavanje ulaza, stepeništa, zajedničkih hodnika i dvorišta zgrade (član 16, stav 1);

- na liftu ne istakne uputstvo o načinu korišćenja i upotrebi lifta (član 17 stav 1).

Za prekršaje iz stava 1. ovog člana kazniće se fizičko i odgovorno lice u pravnom licu novčanom kaznom od 30 eura do 100 eura.

Za prekršaj iz stava 1 ovog člana kazniće se preduzetnik novčanom kaznom od 50 eura do 150 eura.

VI PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Član 31

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

Član 32

Danom stupanja na snagu ove Odluke prestaje da važi Odluka o kućnom redu u stambenim zgradama ("Sl. list CG - opštinski propisi", br.37/11, 17/15, 27/16).

Član 33

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

SKUPŠTINA OPŠTINE HERCEG NOVI

Broj: 02-6-016-232/25
Herceg Novi, 08.07.2025. godine

PREDSJEDNIK
Miloš Konjević, s.r.