

Na osnovu člana 25 stav 2 Zakona o održavanju stambenih zgrada ("Sl. list CG", br. 41/16, 84/18 i 111/22), člana 38 stav 1 tačka 2 Zakona o lokalnoj samoupravi ("Sl. list CG" broj: 2/18, 34/19, 38/20, 50/22 i 84/22) i člana 34 stav 1 tačka 2 Statuta Opštine Herceg Novi ("Sl. list CG - opštinski propisi", broj 1/19, 37/19, 6/20 i 18/22) Skupština Opštine Herceg Novi, na sjednici održanoj dana _____, donijela je

ODLUKA

o obimu i vrsti dopuštenih radova na spoljnim djelovima stambene zgrade

I OPŠTE ODREDBE

Član 1

Ovom Odlukom određuje se obim i vrsta dopuštenih radova na spoljnim djelovima stambene zgrade.

Član 2

Pojedini izrazi iz ove Odluke imaju sledeće značenje:

- stambena zgrada je stambeno-poslovna i stambena zgrada, koja je u etažnom vlasništvu (u daljem tekstu: zgrada);
- spoljni djelovi zgrade su fasada, krov, terase, prozori, portal, vrata i drugi otvori na zgradi, oluci i drugi građevinski elementi zgrade, koji su vidljivi sa javne površine i
- etažni vlasnik je pravno lice, preduzetnik ili fizičko lice, koje je vlasnik stana odnosno poslovnog prostora (u daljem tekstu: vlasnik).

Član 3

Dopušteni radovi koji se mogu izvesti na stambenoj zgradi, uz predhodnu prijavu nadležnom organu lokalne uprave su: postavljanje klima uređaja, zastakljivanje, zaziđivanje, promjena boje na fasadi zgrade i drugi radovi kojima se utiče na promjenu izgleda zgrade.

Član 4

Izvođenje radova na spoljnim djelovima stambene zgrade, a koji su regulisani ovom Odlukom, prijavljuju se službama komunalne policije i inspekcijaskog nadzora, najmanje 7 dana prije izvođenja istih.

Radove prijavljuje Skupština stanara ili etažni vlasnik posebnog dijela stambene zgrade. Uz prijavu za izvođenje radova neophodno je dostaviti i detaljan opis radova sa skicom ili projekat intervencija na fasadi objekta i odluku skupštine stanara.

II POSEBNE ODREDBE

Klima uređaji i satelitske antene

Član 5

Klima uređaji i satelitske antene mogu se postavljati na spoljnim djelovima zgrade, po mogućnosti na mjestima koja nisu vidljiva sa javne površine, na istoj vertikali, a na način kojim se ne oštećuje sama zgrada, susjedne zgrade i ne ugrožava bezbjednost građana i okoline.

Klima uređaj postavlja se tako da onemogućava izlivanje kondenzata na spoljne djelove te zgrade, susjedne zgrade, kao i izlivanje na površinu javne namene, odnosno površinu u javnom korišćenju.

Član 6

Na području Starog grada i Zapadnog podgrađa, nije dozvoljeno postavljanje spoljašnjih jedinica klima uređaja i satelitskih antena na fasadi zgrade okrenutoj prema trgu ili glavnoj ulici (glavnoj fasadi).

Ako se na području iz stava 1 ovog člana vanjska jedinica klime ili satelitske atene nalazi na glavnoj fasadi komunalni policajac/inspektor naložiće dislociranje iste na neku od bočnih fasada, zadnju fasadu, odnosno fasadu prema unutrašnjem dvorištu.

Ukoliko ne postoji mogućnost da se vanjska jedinica klime dislocira (postavi) prema uslovima iz stava 1 i 2 ovog člana, jedino je moguće instaliranje klima uređaja koji ne sadrži vanjsku jedinicu.

Zastakljivanje i zaziđivanje

Član 7

Zastakljivanje ili zaziđivanje terasa, balkona ili lođa može se odobriti u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima, izdatim na osnovu projekta intervencija na fasadi cijelog objekta.

Odluku o zastakljivanju i zaziđivanju donosi Skupština stanara na inicijativu vlasnika posebnog dijela stambene zgrade.

Odluka se prilaže uz zahtjev za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova za izvođenje radova.

Adaptacija spoljnih djelova stambene zgrade

Član 8

Adaptacija spoljnih djelova stambene zgrade izvodi se u skladu sa projektom izgradnje tog objekta, a u zaštićenim kulturnim cjelinama u skladu sa izdatim konzervatorskim uslovima.

U slučaju zamjene fasade spoljni zidovi stambene zgrade trebaju biti malterisani i bojeni bijelo, „ublaženo bijelom bojom“, svijetlom pastelnom bojom ili bojom u zemljanim tonovima.

Opština Herceg Novi može uzeti učešće u finansiranju fasaderskih radova na stambenoj zgradi, pod uslovima i način propisanim Pravilnikom koji će donijeti Predsjednik Opštine, a za čije sprovođenje će biti zadužena Agencija za izgradnju i razvoj Herceg Novog.

Član 9

Prilikom adaptacije krovnog pokrivača za kose krovove koriste se kupa kanalica ili mediteran crijep, kamene ploče, a prilikom zamjene oluka koristiti horizontalne od betona ili kamene sa uklesanim žlijebom na kamenim konzolama, odnosno limene, a za vertikalne oluke koristiti lim.

Član 10

Roletne ili škure na vratima i prozorima u stanovima i zajedničkim prostorijama istog objekta moraju biti jednoobrazne u pogledu materijala i izgleda.

III NADZOR

Član 11

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

Inspekcijski 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 inspekcijski nadzor. Obezbjedeње komunalnog reda i komunalni nadzor nad sprovođenjem ove odluke vrši komunalna policija.

Član 12

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 spoljnjih djelova zgrade, rok u kome 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 određene rješenjem, pisanim putem obavjestiti 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 13

Novčanom kaznom od 150 do 1.500 eura kazniće se za prekršaj pravno lice kao vlasnik, zakupac ili drugi korisnik stana ili poslovnog prostora ako:

- klima uređaj ili satelitsku antenu postavi na način kojim se oštećuje sama zgrada, susjedna zgrada i ugrožava bezbjednost građana i okoline(član 5 stav 1);

-klima uređaj ne postavi na način koji onemogućava izlivanje kondenzata na spoljne djelove te zgrade, susjedne zgrade, kao i izlivanje na površinu javne namene, odnosno površinu u javnom korišćenju (član 5 stav 2);

-na području Starog grada i Zapadnog podgrađa, postavi spoljašnju jedinicu klima uređaja i satelitske antene na fasadi zgrade okrenutoj prema trgu ili glavnoj ulici (glavnoj fasadi) (član 6 stav 1).

- zastakljivanje ili zaziđivanje terasa, balkona ili lođa ne izvodi u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima, izdatim na osnovu projekta intervencija na fasadi cijelog objekta, odnosno bez izdatih urbanističko – tehničkih uslova (član 7 stav 1).

-spoljašnji izgled stambene zgrade ne održava na način koji je predviđen projektom (član 8 stav 1);

- adaptaciju spoljnih djelova stambene zgrade ne izvede i u skladu sa projektom izgradnje tog objekta, a u zaštićenim kulturnim cjelinama u skladu sa izdatim konzervatorskim uslovima (član 8 stav 1);

-prilikom zamjene fasade spoljni zidovi stambene zgrade nisu malterisani i bojeni bijelo, „ublaženo bijelom bojom”, svijetlom pastelnom bojom ili bojom u zemljanim tonovima (član 8 stav 2);

- prilikom adaptacije krovnog pokrivača za kose krovove ne koristi kupe kanalice ili mediteran crijep, kamene ploče, a prilikom zamjene oluka ne koristi horizontalne od betona ili kamene sa uklesanim žlijebom na kamenim konzolama, odnosno limene, a za vertikalne oluke ne koristiti lim (član 9);

- roletne ili škure na vratima i prozorima u stanovima i zajedničkim prostorijama istog objekta nisu postavljene jednoobrazno u pogledu materijala i izgleda (član 10).

Za prekršaj iz stava 1 ovog člana kazniće se novčanom kaznom od 100 do 250 eura - preduzetnik kao vlasnik, zakupac ili drugi korisnik stana ili poslovnog prostora.

Za prekršaj iz stava 1 ovog člana kazniće se novčanom kaznom od 50 do 100 eura - fizičko lice kao vlasnik, zakupac ili drugi korisnik stana ili poslovnog prostora.

V PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Član 14

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

Član 15

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u "Sl. listu CG-opštinski propisi".

Broj: _____
Herceg Novi, _____ . godine

Skupština opštine Herceg Nov

Obrazloženje

Pravni osnov

Pravni osnov za izradu Odluke o obimu i vrsti dopuštenih radova na spoljnim djelovima stambene zgrade sadržan je u članu 25 stav 2 Zakona o održavanju stambenih zgrada ("Sl.list CG" broj 41/16, 84/18 I 111/22), kojim je propisano da obim i vrstu dopuštenih radova koji se mogu izvoditi na stambenoj zgradi propisuje nadležni organ lokalne samouprave.

Takođe, članom 38 stav 1 tačka 2 Zakona o lokalnoj samoupravi ("Sl.list CG" broj: 2/18, 34/19, 38/20, 50/22 i 84/22) i članom 34 stav 1 tačka 2 Statuta Opštine Herceg Novi ("Sl. list CG - opštinski propisi", broj 1/19, 37/19, 6/20 i 18/22) , propisano je da Skupština Opštine donosi propise i druge opšte akte.

Razlozi za donošenje

Svrha donošenja ovakve Odluke je da se normiraju obim i vrsta dopuštenih radova koji se mogu izvoditi na spoljnim djelovima stambene zgrade na teritoriji opštine Herceg Novi.

U opštim odredbama određeno je značenje pojedinih izraza u Odluci i obaveza prijave radova na spoljnim djelovima stambenih zgrada, dok su posebnim odredbama (II) propisani uslovi za postavljanje klima uređaja i satelitskih antena, ziđivanje terasa, balkona ili lođa, kao i za izvođenje fasaderskih radova i postavljanje i zamjenu škura i roletni.

U poglavlju III utvrđeno je da vršenje nadzora nad sprovođenjem odredaba ove odluke sprovodi organ lokalne uprave nadležan za stambene poslove, a da inspekcijski nadzor vrši komunalni inspektor, dok obezbjeđenje komunalnog reda i komunalni nadzor komunalna policija.

U poglavlju IV propisane su kaznene odredbe za učinjene prekršaje, pri čemu su određeni rasponi shodno Zakonu o prekršajima.

**SEKRETARIJAT ZA
KOMUNALNE DJELATNOSTI**