

473.

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 01.03.2023. godine, donijela je

## **ODLUKA**

### **o obimu i vrsti dopuštenih radova na spoljnim djelovima stambene zgrade**

**("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi", br. 012/23 od 13.03.2023)**

#### **I OPŠTE ODREDBE**

##### **Član 1**

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

##### **Član 2**

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

##### **Član 3**

Pojedini izrazi iz ove odluke imaju sledeće značenje:

- zgrada je stambena, stambeno-poslovna i poslovna zgrada (u daljem tekstu: zgrada);
- područje kulturno istorijskih cjelina obuhvata područje Starog grada, Zapadnog podgrađa, Istočnog podgrađa, Istorijske Tople, Istorijskog Igala, Istorijske Srbije, a definisana su mapom 9 u Studiji zaštite kulturnih dobara Opštine Herceg Novi;
- pojedinačna kulturna dobra su kulturno-istorijski objekti definisani mapom 9 u Studiji zaštite kulturnih dobara Opštine Herceg Novi;
- spoljni djelovi zgrade su fasada, krov, terase, prozori sa zastorima ili bez njih, portal, vrata i drugi otvori na zgradi, dkure, roletne, oluci i drugi građevinski elementi zgrade, koji su vidljivi sa javne površine;
- etažni vlasnik je pravno lice, preduzetnik ili fizičko lice, koje je vlasnik stana odnosno poslovnog prostora (u daljem tekstu: vlasnik).

##### **Član 4**

Dopušteni radovi koji se mogu izvesti na zgradi, uz predhodnu pisanu prijavu nadležnom organu lokalne uprave, su: postavljanje klima uređaja, zastakljivanje, zaziđivanje terasa, balkona ili lođa, bojenje fasade, zamjena krovnog pokrivača, oluka, prozora, vrata i njihovih zastora.

##### **Član 5**

Dopušteni radovi iz člana 4 stav 1 ove odluke, prijavljuju se Službi za inspeksijske poslove, najmanje 7 dana prije izvođenja istih.

Prijavu iz stava 1 ovog člana vrši etažni vlasnik, a ako zgrada ima više od 4 etažna vlasnika prijavu podnosi skupština stanara.

Uz prijavu za izvođenje radova neophodno je dostaviti i detaljan opis radova sa skicom, odnosno projekat, a ukoliko zgrada ima više od 4 etažna vlasnika i odluku skupštine stanara.

#### **II POSEBNE ODREDBE**

##### **Klima uređaji i satelitske antene**

##### **Član 6**

Klima uređaji i satelitske antene mogu se postavljati na spoljnim djelovima zgrade, 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, susjedna dvorišta, kao i izlivanje na površinu javne namene, odnosno površine u javnom korišćenju.

## Član 7

Na području zona kulturno-istorijskih cjelina, kao i na i pojedinačnim kulturnim dobrima nije dozvoljeno postavljanje spoljašnih jedinica klima uređaja i satelitskih antena na fasadi zgrade okrenutoj prema trgu ili glavnoj ulici (glavnoj fasadi) ili bilo kojoj strani koja je izložena pogledu sa javne površine.

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

## Zastakljivanje i zaziđivanje

### Član 8

Zastakljivanje ili zaziđivanje terasa, balkona ili lođa može se odobriti u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima za rekonstrukciju zgrade.

Ukoliko zgrada ima više od 4 etažna vlasnika uz zahtjev za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova neophodno je priložiti i odluku o zastakljivanju i zaziđivanju koju je donijela skupština stanara.

Prilikom zastakljivanja ili zaziđivanja terasa, balkona ili lođa nije dozvoljeno odstupanje od izvornog izgleda zgrade u pogledu oblika, boje i materijala.

## Drugi dopušteni radovi na spoljnim djelovima zgrade

### Član 9

Bojenje fasade zgrade izvodi se u skladu sa projektom njene izgradnje, a u područjima kulturno-istorijskih cjelina ili na pojedinačnim kulturno-istorijskim dobrima u skladu sa izdatim konzervatorskim uslovima.

Spoljni zidovi zgrade moraju biti malterisani i bojeni svijetlo, odnosno bijelo, nijansama bijele, tonovima zasnovanim na boji prirodnog lokalnog kamena (boja kamene šembrane), pjeska ili paste. Inim zemljanim tonovima.

Dozvoljeni tamni tonovi su terakota, takozvana venecijanska crvena, siva, a grafit siva i crna se preporučuju za zgrade koje se nalaze iznad 150m nadmorske visine u cilju zaštite pejzažne slike grada i cjelokupne opštine.

Nije dozvoljena upotreba jakih boja ili boja koje remete homogenu sliku gradske strukture (žuta, "limun" žuta, plava, "nebo" plava, zelena, "trava" zelena, crvena "otvoreno" crvena, ljubičasta, narandžasta i ostale boje koje se mogu definisati na sličan način).

Za stambene komplekse, odnosno grupacije zgrada identičnog ili ujednačenog arhitektonskog izraza nije dozvoljeno mijenjanje izvornih boja fasade.

Bliži uslovi i način sufinansiranja radova na fasadi zgrade propisuju se Pravilnikom koji donosi Predsjednik Opštine, a za sprovođenje tih radova zadužena je Agencija za izgradnju i razvoj Hercegovine.

### Član 10

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

Za zgrade na području zona kulturno-istorijskih cjelina kao i kod pojedinačnih kulturnih dobara dozvoljava se kanalice i falcovani crijep (francuzica), a prilikom zamjene horizontalnih oluka limeni oluci u sistemu kotala ili kameni oluci na kamenim konzolama, dok su vertikalni oluci limeni ili skriveni, odnosno postavljaju se shodno izdatim konzervatorskim uslovima.

### Član 11

Zastori na prozorima i vratima na spoljnim djelovima zgrada moraju biti jednoobrazni u pogledu materijala, izgleda i boje, a po tipu škure ili roletne.

Za stambene komplekse, odnosno grupacije zgrada identičnog ili ujednačenog arhitektonskog izraza nije dozvoljeno mijenjanje izvornog kolorita i tipa zastora na prozorima ili vratima.

Škure na zgradama ne mogu biti parcijalno zamjenjene roletnama i suprotno.

Za zgrade na području zona kulturno-istorijskih cjelina, kao i kod pojedinačnih kulturnih dobara, zastori moraju biti tipa škure ili grilje, na osnovu izdatih konzervatorskih uslova.

Na zgradama iz stava 4 ovog člana za prozore, vrata, kao i zastore na njima nije dozvoljena upotreba plastike, aluminijuma ili bilo kojih drugih sličnih materijala.

### III NADZOR

#### Član 12

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

Inspeksijski nadzor nad sprovođenjem odredaba ove odluke vrši služba za inspeksijske poslove, na osnovu ovlaštenja i primjenom upravnih mjera propisanih ovom odlukom, zakonom kojim je uređeno održavanje stambenih zgrada i zakonom kojim je uređen inspeksijski nadzor.

#### Član 13

Kada se zgrada ne održava u skladu sa odredbama ove odluke komunalni inspektor rješenjem će naložiti organima upravljanja, odnosno etažnim vlasnicima da otklone uočene nedostatke.

Rješenje iz nspe 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 zgradom, odnosno etažnog 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 zgradom, odnosno etažni vlasnici, dužni su u roku koji je određeno rješenjem, pisanim putem obavjestiti inspektora da se pristupilo izvođenju radova, odnosno da je zaključen ugovor za izvođenje naloženih radova, dostavljanjem jednog primjerka ugovora.

### IV KAZNE NE ODREDBE

#### Član 14

Novčanom kaznom od 500 do 5000 eura kazniće se za prekršaj pravno lice kao etažni vlasnik zgrade, stana ili poslovnog prostora, odnosno zgrada ako:

- dopuštene radove iz člana 4 stav 1 ove Odluke, ne prijavi se Službi za inspeksijske poslove, najmanje 7 dana prije izvođenja istih (član 4 stav 1);
- klima uređaj ili satelitsku antenu postavi na način suprotan članu 6 stav 1 i 2;
- na području zona kulturno-istorijskih cjelina, kao i na i pojedinačnim kulturnim dobrima postavi spoljašnju jedinicu klima uređaja i satelitsku antenu na fasadi zgrade okrenutoj prema trgu ili glavnoj ulici (glavnoj fasadi) ili bilo kojoj strani koja je izložena pogledu sa javne površine (član 7 stav 1).
- zastakljivanje ili zaziđivanje terasa, balkona ili lođa ne izvodi u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima, odnosno bez izdatih urbanističko-tehničkih uslova (član 8 stav 1).
- boji fasadu objekta suprotno članu 9 stav 1, 2, 3, 4 i 5;
- prilikom zamjene krovnog pokrivača ili krovnih oluka ne postupi u skladu sa članom 10 stav 1 i 2;
- postavi prozore, vrata, kao i zastore na njima suprotno odredbama člana 11 stav 1, 2, 3, 4 i 5.

Za prekršaj iz stava 1 ovog člana kazniće se novčanom kaznom od 150 do 1500 eura - preduzetnik kao etažni vlasnik, zakupac ili drugi korisnik zgrade, stana ili poslovnog prostora.

Za prekršaj iz stava 1 ovog člana kazniće se novčanom kaznom od 100 do 1000 eura - fizičko lice kao etažni vlasnik, zakupac ili drugi korisnik zgrade, stana ili poslovnog prostora.

### V PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

#### Član 15

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

Etažni vlasnici zgrada na području zona kulturno-istorijskih cjelina i pojedinačnih kulturno istorijskih objekata dužni su da spoljnje djelove zgrada uredi u skladu sa ovom odlukom, u roku od tri godine od dana njenog stupanja na snagu,

#### Član 16

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

**Broj: 02-6-040-61/23**  
**Herceg Novi, 01.03.2023. godine**  
**Skupština opštine Herceg Novi**  
**Predsjednik,**  
**Ivan Otović, s.r.**