

# СЛУЖБЕНИ ЛИСТ

## ОПШТИНЕ СРЕМСКИ КАРЛОВЦИ

Година и број: 9/2018

28. фебруар 2018. године  
Сремски Карловци

Примерак: 40,00 дин.

На основу члана 76. став 3. Закона о становању и одржавању зграда ("Службени гласник Републике Србије", број 104/2016) и члана 40. став 1. тачка 7. Статута Општине Сремски Карловци ("Службени лист Општине Сремски Карловци", број: 12/08 и 17/12), Скупштина Општине Сремски Карловци је на 17. седници одржаној 27. фебруара 2018. године, донела

### ОДЛУКУ О КУЋНОМ РЕДУ У СТАМБЕНИМ ЗГРАДАМА

#### I ОПШТЕ ОДРЕДБЕ

##### Члан 1.

Овом одлуком регулише се кућни ред у стамбеним и стамбено-пословним зградама на територији Општине Сремски Карловци (у даљем тексту: зграда).

Под кућним редом у смислу става 1. овог члана подразумевају се општа правила понашања у зградама, обавезна за све станаре, чијим поштовањем ће се обезбедити ред, мир и сигурност у згради, свим станарима неометано становање и правилно коришћење посебних и заједничких делова зграде, као и земљишта за редовну употребу зграде, очување заједничких делова у чистом, исправном и употребљивом стању, сигурном за коришћење.

Ова одлука обавезујућа је за све станаре зграде, а исту морају поштовати и остале особе током свог боравка у згради.

##### Члан 2.

Станаром зграде, у смислу ове одлуке сматра се: власник, закупац посебног дела зграде (стана или пословног простора) њихови чланови породичног домаћинства (супружник и ванбрачни партнер, њихова деца, рођена у браку или ван њега, усвојена или пасторчад, њихови родитељи и лица која су они дужни по закону да издржавају, а који станују у истом стану), лица која су запослена у пословним просторима, као и лице које је корисник посебног дела зграде по неком другом правном основу (у даљем тексту: станари).

##### Члан 3.

Стамбена зграда је зграда намењена за становање и користи се за ту намену, а састоји се од најмање три стана.

Стамбено-пословна зграда је зграда која се састоји од најмање једног стана и једног пословног простора.

Посебан део зграде је посебна функционална целина у згради која може да представља стан, пословни простор, гаражу, гаражно место или гаражни бокс.

Заједнички делови зграде су делови зграде који не представљају посебан или самостални део зграде, који служе за коришћење посебних или самосталних делова зграде, односно згради као целини, као што су: заједнички простори (степениште, улазни простори и ветробрани, заједнички ходник и галерија, тавански простор, подрум, бицикларница, сушионица за веш, заједничка тераса и друге просторије намењене заједничкој употреби власника посебних или самосталних делова зграде као нпр. простор за рад органа стамбене заједнице, просторија за смештај отпада, остава за смештај опреме за текуће одржавање зграде, заједничка остава и др.), заједнички грађевински елементи (темељи, носећи зидови и стубови, међуспратне и друге конструкције, конструктивни део зида или зидна испуна, изолација и завршна обрада зида према спољашњем простору или према заједничком делу зграде, стрехе, фасаде, кров, димњаци, канали за проветравање, светларници, конструкција и простори за лифт и друге посебне конструкције и др.), као и заједничке инсталације, опрема и уређаји (унутрашње електричне, водоводне и канализационе, гасоводне и топоводне инсталације, лифт, громобрани, апарати за гашење, откривање и јављање пожара, безбедносна расвета, телефонске инсталације, поштански сандучићи и сви комунални прикључци који су намењени заједничком коришћењу и др.), ако не представљају саставни део самосталног дела зграде и не чине саставни део посебног дела зграде, односно не представљају део инсталација, опреме и уређаја који искључиво служи једном посебном делу.

Заједнички делови зграде морају бити обележени путем истицања натписа, ознака или обележја, о чему се стара орган управљања зградом.

Заједнички делови зграде сматрају се једном ствари над којом власници посебних делова зграде имају право заједничке недељиве својине.

Заједнички ограђен простор који припада згради, у смислу ове одлуке је двориште зграде које служи за потребе свих станара и користи се у складу са његовом наменом.

У заједничким просторијама, заједничким деловима зграде и заједнички ограђеном простору који припада згради забрањено је држати друге ствари (бицикле, дечија колица, и слично), осим оних које су нужне за њихово наменско коришћење.

Изузетно, на степеништима и ходницима, ако су довољно простране, може се држати цвеће у одговарајућим посудама.

Земљиште за редовну употребу је земљиште испод и око објекта које испуњава услове за грађевинску парцелу и које по спроведеном поступку у складу са законом којим се уређује планирање и изградња, постаје катастарска парцела.

Заједничке просторије зграде, заједнички делови зграде, заједнички ограђен простор који припада згради, инсталације, уређаји и опрема зграде служе за потребе свих

станара и дужни су да их користе са потребном пажњом-пажњом доброг домаћина и да их чувају од кварова и оштећења, пожара, провала и сл.

### **Члан 4.**

Стамбена заједница има статус правног лица и њу чине сви власници посебних делова зграде.

Орган управљања, у смислу одредаба ове одлуке, је управник или професионални управник зграде, коме су поверени послови управљања.

### **Члан 5.**

Скупштина стамбене заједнице одређује распоред коришћења заједничких просторија и уређаја и стара се о њиховој правилној употреби.

Скупштина стамбене заједнице доноси одлуку о томе да ли се у дворишту зграде могу држати аутомобили и друга моторна возила станара зграде. Ако скупштина стамбене заједнице одлучи да се у дворишту могу држати аутомобили и друга моторна возила станара зграде, одредиће део дворишта за ту сврху, водећи рачуна да у дворишту остане довољно простора за уобичајене заједничке потребе станара зграде.

При коришћењу заједничких просторија и уређаја станари су дужни да се придржавају утврђеног распореда.

## **II ПОСЕБНЕ ОДРЕДБЕ**

### **Члан 6.**

О кућном реду у згради старају се станари, Скупштина стамбене заједнице (у даљем тексту:Скупштина), управник и професионални управник.

Станари имају право и обавезу да:

- утврђују потребе за извођењем радова на инвестиционом и текућем одржавању зграде и предлажу мере за њихово извођење,
- плаћају трошкове инвестиционог и текућег одржавања зграде, у складу са прописима који регулишу ову област,
- образују и учествују у раду Скупштине и поступају у складу са одлукама Скупштине,
- организују добровољне активности на одржавању зграде и заједничког простора који припада згради, и
- надокнаде штету коју су проузроковали на заједничким просторијама зграде, заједничким деловима зграде, заједничком простору који припада згради, инсталацијама, уређајима и опреми зграде.

Скупштину чине власници станова и других посебних делова зграде.

Скупштином руководи председник Скупштине који представља и заступа зграду.

#### **Члан 7.**

Станари су дужни да заједничке просторије зграде, заједничке делове зграде, заједнички простор који припада згради, земљиште за редовну употребу и уређаје и опрему зграде користе са пажњом доброг домаћина и чувају их од оштећења, квара, пожара, провала и сл., на начин да не ометају остале станаре у мирном коришћењу посебног и заједничког дела зграде и земљишта за редовну употребу зграде и не угрожавају безбедност других лица.

Станар који примети да су инсталације, уређаји и опрема зграде или њихов део у квару, дужан је да о томе одмах обавести јавно предузеће за одржавање стамбених зграда, друго правно лице или предузетника коме је поверено одржавање зграде, управника зграде односно станара одређеног за пријем и достављање оваквих обавештења.

Станари су дужни да заједничке просторије у згради после сваке употребе очисте и доведу у ред, а кључ од заједничке просторије, врате лицу које је одредила Скупштина.

#### **Члан 8.**

Станови, пословне просторије и подруми морају бити обележени бројевима.

Станар може на своја врата ставити плочицу са именом, презименом и занимањем.

Натписе и рекламе на вратима стана и зидовима ходника, на земљишту за редовну употребу зграде, натписе, рекламе и фирме на фасади и другим спољним деловима зграде, станар може постављати уколико обавља пословну делатност, у складу са важећим прописима и обавезном сагласношћу Скупштине.

По иселењу из зграде, станар је дужан да фирму уклони и да простор на коме је била постављена фирма доведе у првобитно стање.

#### **Члан 9.**

Станари су дужни да обезбеде да улаз у зграду, приступ заједничким деловима зграде и заједничким просторијама и дворишту зграде буду слободни ради несметаног пролаза и у њима је забрањено одлагање материјала и понашање које на било који начин нарушава њихову функционалност, чистоћу и хигијену (остављање намештаја, уређаја, уношење блата, остављање смећа, отпада и друго).

Изузетно, на степеништима и ходницима, ако су довољно пространи, може се држати цвеће у одговарајућим посудама.

Улазни ходник и степениште зграде која нема уређај за аутоматско осветљење морају ноћу бити осветљени до закључавања улазних врата.

### **Време одмора**

#### **Члан 10.**

У време одмора, радним данима у времену од 16,00 до 18,00 часова и од 22,00 до 07,00 часова наредног дана, а у данима викенда (субота и недеља) у времену од 14,00 до 18,00 часова и од 22,00 до 08,00 часова наредног дана станари су дужни да се понашају на начин који обезбеђује мир и тишину у згради (време одмора).

Временски период од 16,00 часова 31.децембра до 04,00 часа 01.јануара се не сматра временом за одмор.

### **Бука у време одмора**

#### **Члан 11.**

При коришћењу стана, пословних и заједничких просторија, заједнички ограђеног простора који припада згради, ходника, кровних тераса, степеништа и приступних галерија у згради, забрањено је виком, буком, трчањем, скакањем, играњем лоптом и сличним поступцима правити буку у време одмора и ометати станаре у мирном коришћењу стана.

Коришћење разних машина и уређаја у згради, музичких апарата, радио и телевизијског пријемника, кућних апарата (веш машина, усисивача и слично) као и свирање и певање у стану, односно згради, дозвољено је само до собне јачине звука.

Бука у затвореним просторима зграде, у време одмора, не сме прећи граничну вредност од 30ДБ, док на отвореном простору, у време одмора, бука не сме прећи граничну вредност од 45ДБ у стамбеној згради и 50ДБ у стамбено-пословним зградама.

У случају породичних славља, станари су дужни да постављањем обавештења на видном месту у згради, о томе обавесте остале станаре, с тим да славље не може трајати дуже од 01,00 часа после поноћи.

Скупштина може да одреди и други временски период као време одмора и та одлука мора бити истакнута на огласној табли зграде заједно са Одлуком о кућном реду у стамбеним зградама.

#### **Члан 12.**

У пословним просторијама зграде у којима се обавља угоститељска делатност, забрањено је коришћење музике уколико правно лице или предузетник, на које је регистрован угоститељски објекат, не поседује извештај о мерењу нивоа буке која

настаје коришћењем музике, а која не сме бити виша од дозвољеног нивоа буке у животној средини, изражен у децибелима.

У пословним просторијама зграде, правна лица или предузетници који при обављању делатности емитују буку, дужни су да за обављање делатности прибаве извештај о мерењу нивоа буке, која не сме бити виша од дозвољеног нивоа буке у животној средини, изражено у децибелима, у року од 6 месеци од дана ступања на снагу ове одлуке.

### **Коришћење посебних делова зграде**

#### **Члан 13.**

Није дозвољено на прозорима, терасама, балконима и лођама држање ствари и предмета који нарушавају изглед зграде (намештај, огревни материјал, посуде за смештај кућног отпада и слично).

Није дозвољено кроз прозоре, врата, терасе, балконе и лођа трешење тепиха, постељине, столњака, крпа и других ствари, као и бацање било каквих предмета, кућног смећа, остатака хране, просипање воде.

Теписи, постељина и други предмети не смеју се испрашивати или истресати у заједничким просторијама.

Место за испрашивање или истресње ствари из става 2. и 3. овог члана, одређује својом одлуком Скупштина, с тим што се ови послови могу вршити само од 17 до 19 часова.

Није дозвољено сушење рубља на отвореним деловима зграде (прозори, терасе, балкони и лође) који су непосредно окренути према улици или другој јавној површини, ако у згради постоји просторија за сушење рубља.

На прозорима, терасама, балконима и лођама забрањено је држање ствари, односно предмета који би услед пада могли повредити, оштетити или упрљати пролазнике и возила.

Цвеће у саксијама може се држати на прозорима, терасама, балконима и лођама, или на ивици истих само у одређеним сигурносним посудама (саксијама), а заливање цвећа мора се обављати тако да вода не кваси фасаду зграде, балконе, терасе или пролазнике и возила.

### **Држање кућних љубимаца**

#### **Члан 14.**

Станари могу, у складу са посебним прописима Општине о држању животиња, у становима и пословним просторијама држати кућне љубимце, али су дужни бринути о њиховом здрављу, добробити, исхрани, смештају, хигијени, као и да воде рачуна да те животиње не нарушавају мир и тишину у згради, не стварају нечистоћу у ходницима,

степеништима, заједничким просторијама, као и да почисте сваку прљавштину, уколико то учине њихове животиње.

У згради није дозвољено држати или остављати животиње на балкону, тераси, лођи, степеништу и заједничким просторијама зграде.

Приликом кретања у заједничким просторијама или заједничким деловима зграде, животиње се морају водити на сигуран и безбедан начин.

### **Обављање привредне делатности у згради**

#### **Члан 15.**

Привредна делатност чије обављање у згради је дозвољено посебним прописима, мора се обављати тако да не ремети мир у коришћењу станова.

Пара, дим, мириси и бука који се стварају обављањем привредне делатности морају бити изоловани и уређени тако да не ометају становање и здравље станара.

### **Извођење грађевинских, грађевинско-занатских и инсталатерских радова у згради**

#### **Члан 16.**

Лице које изводи грађевинске, грађевинско-занатске и инсталатерске радове у згради или на згради, односно стану или пословним просторијама, дужно је да претходно о томе обавести станаре односно председника Скупштине, најкасније 24 часа пре почетка извођења радова, и да председнику Скупштине прикаже одобрење надлежног органа за извођење радова, уколико је посебним прописом утврђена обавеза прибављања одобрења за извођење радова, а потом постављањем обавештења на видном месту у згради обавести станаре о дану почетка извођења радова, врсти и трајању радова.

Станар који изводи радове из става 1. овог члана дужан је да по завршетку радова делове зграде на којима су извођени радови, делове зграде и земљиште за редовну употребу које је коришћено за извођење радова врати-остави у исправном стању.

Радови из става 1. овог члана осим у случајевима хаварије и потребе за хитним интервенцијама, не могу се изводити у време одмора.

### **Коришћење заједничких делова зграде**

#### **Члан 17.**

Станари употребљавају заједничке делове зграде у складу са њиховом наменом у мери у којој то одговара њиховим потребама и потребама чланова њиховог породичног домаћинства, односно обављања делатности.

Станар је дужан да трпи употребу заједничких делова зграде од стране осталих станара, у складу са њиховом наменом.

## Закључавање зграде-капија и улазна врата

### Члан 18.

Станари су дужни да улазну капију или улазна врата зграде држе откључана, осим ако зграда има спољне сигналне уређаје за позивање станара.

Станари су дужни да улазну капију или улазна врата закључавају у времену од 23,00 до 6,00 часа наредног дана лети (од 01.04. до 30.09.), и од 22,00 до 7,00 часа наредног дана зими (од 01.10. до 31.03.), ако зграда нема спољне сигналне уређаје за позивање станара, о чему се стара лице које одреди Скупштина.

У зградама у којима постоје спољни сигнални уређаји за позивање станара, станари на Скупштини могу донети одлуку да улазна врата у зграду буду стално закључана.

Станари који даљинским управљачем отварају улазну капију ради уласка или изласка возила из гараже или дворишта, дужни су да провере да ли је капија закључана након уласка или изласка возила из гараже или дворишта.

Улазна врата на заједничким просторијама, тавану и подруму, као и улазна врата која воде на равне кровове морају бити стално закључана, о чему се стара председник Скупштине.

Власницима и корисницима станова и других посебних делова зграде, власницима и корисницима пословних просторија у згради се обезбеђују кључеви од одговарајућих врата.

## Улаз у зграду

### Члан 19.

Орган управљања зградом дужан је да на видном месту на уласку у зграду, осим аката прописаних посебним законима, истакне:

- ову одлуку или правила власника донета по одредбама Закона о становању и одржавању зграда,
- списак заједничких делова зграде, са назнаком њихове намене,
- обавештење код кога се налазе кључеви од заједничких простора и просторија са техничким уређајима, просторија трансформаторске станице и склоништа (кућна и блоковска),
- обавештење ком јавном предузећу, правном лицу или предузетнику је поверено одржавање зграде,
- упутство о начину пријаве квара и оштећења на инсталацијама, уређајима и опреми зграде, као и
- друге информације и одлуке Скупштине битне за станаре и успостављање реда, мира и поштовања одредаба посебних закона и ове одлуке.



### Члан 20.

У сваком улазу у зграду председник Скупштине дужан је да на видном месту истакне списак станара који садржи име и презиме свих станара и чланова његовог породичног домаћинства, спрат и број стана, на основу усменог или писменог пристанка сваког појединачног станара.

Ако Скупштина донесе одлуку да списак из става 1. овог члана не истакне на видном месту, председник Скупштине дужан је да на видном месту истакне обавештење о томе код кога се списак налази како би био доступан свим станарима и надлежним органима.

У случају промене станара, односно броја станара, председник Скупштине дужан је да списак из става 1. овог члана ажурира.

Власник стана, односно пословне просторије дужан је да председнику Скупштине пријави промену станара, број станара односно закупца ако је пословну просторију издао у закуп, у року од десет дана од дана настале промене.

Председник Скупштине је дужан да у року од 30 дана од дана образовања Скупштине достави одлуку о образовању са подацима о председнику Скупштине (име, презиме, ЈМБГ, адреса), Општинској управи – Одељењу за комунално стамбене послове и заштиту животне средине.

### Заједничке просторије

#### Члан 21.

Станари су дужни да воде рачуна о економичности и да употребом заједничких простора не повећавају, неоправдано, укупне трошкове (светла, без потребе отварање прозора у зимском периоду итд.).

Заједничке просторије не смеју се користити за становање нити издавати на коришћење у било које сврхе осим просторија које се по посебним прописима претварају у станове, или пословне просторије.

#### Члан 22.

Станари су дужни да одржавају чистоћу заједничких простора и обезбеде несметан пролаз кроз њих.

Забрањено је бацати или остављати отпатке, смеће и нечистоћу по степеништу или другим заједничким просторима, уређајима у згради и у дворишту, као и пушење у лифту, степеништу и ходнику зграде.

Забрањено је цртати, писати или на било који начин оштећивати зидове, врата, прозоре, уређаје и друге делове зграде.

Није дозвољено уништавати и оштећивати ограде, зеленило и све друге елементе уређења површине око зграде.

**Члан 23.**

Улазни ходник и степениште зграде која нема уређај за аутоматско осветљење морају ноћу бити осветљени до закључавања улазних врата зграде.

**Подрумске просторије**

**Члан 24.**

Улазна врата у подрум морају бити закључана.

Станари морају имати кључ од врата подрума.

У подруму није дозвољено држање запаљивих предмета и течности (намештај, одећа, амбалажа, лож уље, бензин и др.) нити ложење ватре.

Станари су дужни да обезбеде прозоре и друге отворе на подруму решетком или густом жичаном мрежом, која спречава убацивање предмета а који могу да изазову пожар или друга оштећења објекта.

**Огревни материјал**

**Члан 25.**

Станари могу држати огревни материјал само у просторијама које су намењене или одлуком Скупштине одређене за држање огревног материјала (подрум).

Забрањено је припремати и цепати огревни материјал у становима, заједничким просторијама и на другим местима која за то нису одређена.

Одмах по уношењу огревног материјала у подрум или на друга за то одређена места, станар је дужан без одлагања очистити и довести у ред место на коме је био истоварен огревни материјал.

Држање течног гаса (бутана), течних горива (лож уља) и других запаљивих материјала на одређеним местима мора бити у складу са законским и другим прописима којима је регулисана ова област.

Забрањено је спаљивање чађи у димњацима без присуства димњачара.

**Таван**

**Члан 26.**

Улазна врата на таван морају бити стално закључана, а кључ доступан станарима зграде.

На тавану је забрањено држање и употреба запаљивих предмета и течности.

Забрањено је улазити на таван са отвореним светиљкама које својим пламеном могу да изазову пожар, као и ложити ватру.

### **Тераса и кров зграде**

#### **Члан 27.**

На непроходну терасу и кров стамбене зграде приступ је дозвољен само стручним лицима ради поправки, постављања антена и сличних уређаја, уклањања снега, леда и слично.

Приликом постављања антена и других сличних уређаја не сме се оштетити кров, као ни други заједнички део зграде.

Забрањено је преграђивање нужних пролаза преко проходних тераса и лођа са којих се може прећи на суседно степениште које служи за спасавање.

### **Спољни делови зграде**

#### **Члан 28.**

Спољни делови зграде (врата, прозори, излози и сл.) морају бити чисти и исправни.

О чистоћи и исправности спољних делова пословних просторија у згради старају се корисници тих просторија, а станари о осталим спољним деловима зграде.

Врата, прозори, капци, ролетне и сл. у приземљу зграде морају се користити и држати тако да не ометају кретање пролазника.

Приликом појединачне замене ролетни на прозорима и вратима у становима и заједничким просторијама, мора се водити рачуна да ролетне буду једнообразне са постојећим ролетнама у згради.

### **Земљиште за редовну употребу зграде**

#### **Члан 29.**

Земљиште за редовну употребу зграде служи свим станарима.

Скупштина одлучује о начину коришћења и одржавања земљишта за редовну употребу зграде, у складу са пројектно-техничком документацијом зграде.

Одлуком Скупштине на земљишту за редовну употребу зграде може бити одређен део за трешење тепиха, паркирање аутомобила и других моторних возила, као и вршење других, уобичајених заједничких потреба станара.

Уређење простора за игру и забаву деце, станари зграде или више зграда, могу уредити у складу са важећим урбанистичким планом, у сарадњи са Одељењем за комунално стамбене послове и заштиту животне средине Општине Сремски Карловци.

Скупштине суседних стамбених зграда могу споразумно уредити заједнички простор за потребе деце.

### **Члан 30.**

Стамбена заједница одговорна је за одржавање земљишта за редовну употребу зграде и редовно поправља и замењује оштећене делове ограде, чисти, коси траву, орезује живу ограду и друго растиње, уклања коров, одржава бетонске површине, тротоаре, прилазне стазе и степениште, интерне саобраћајнице, противпожарне стазе, уклања грађевински и други отпад, као и предузима друге радове како би простор око зграде био у уредном стању.

На земљишту за редовну употребу зграде не сме се депоновати грађевински материјал, осим уколико се изводе грађевински радови, за које станар има потребно одобрење надлежног органа и сагласност Скупштине.

Ограда, зеленило и други елементи уређења земљишта за редовну употребу зграде морају се одржавати тако да не оштећују зграду и инсталације, омогућавају коришћење зграде, тих површина и површина са којима се граниче (улица, суседна зграда и парцела и сл.).

Забрањено је уништавати и оштећивати ограду, зеленило и друге елементе уређења површине око зграде.

### **Обезбеђење зграде у случају временских непогода**

#### **Члан 31.**

Орган управљања зградом је дужан да за време кише, снега и других временских непогода, обезбеди да простори на степеништу, светларницима, тавану, подруму и другим заједничким просторима и заједничким деловима зграде буду затворени.

Станари су дужни да са прозора, тераса, балкона и лођа уклањају снег и лед, при чему морају водити рачуна да не оштете заједничке просторије и заједничке делове зграда, а и да не угрожавају безбедност осталих станара и пролазника.

Станари су дужни да обезбеде чишћење снега и уклањање леда испред зграде.

Станари, односно Скупштина, дужни су да у зимском периоду предузму мере заштите од смрзавања и прскања водоводних, топловодних и канализационих инсталација и уређаја у становима, заједничким и пословним просторијама.

### **3. КОРИШЋЕЊЕ ЗАЈЕДНИЧКИХ ИНСТАЛАЦИЈА, ОПРЕМЕ И УРЕЂАЈА**

#### **Члан 32.**

У становима, заједничким и пословним просторијама у згради није дозвољено постављати или демонтирати инсталације, уређаје и опрему зграде, без сагласности надлежне организације, која се стара о њиховом одржавању или вршити друге преправке без одобрења власника стана или пословног простора, односно носиоца права располагања на стану или пословном простору.

Одобрење из става 1. овог члана, подразумева прибављање и других одобрења надлежних органа, када су у питању радови за које је, у складу са законом, обавезно прибављање таквог одобрења.

#### **Унутрашње електричне инсталације**

#### **Члан 33.**

Није дозвољено неовлашћено отварање разводних кутија и ормарића са електричним уређајима који служе згради као целини или заједничким деловима зграде.

Поправка кварова на електричним инсталацијама и контролно отварање кутија и ормарића могу обављати само стручна лица овлашћена за обављање ових послова.

#### **Водоводне и канализационе инсталације**

#### **Члан 34.**

Станари су дужни да водоводне и канализационе инсталације држе у исправном и уредном стању.

У лавабове, каде и друге санитарне уређаје који су повезани на канализациону инсталацију, није дозвољено бацање отпадака и других предмета који могу загушити или оштетити инсталације.

Ради заштите од пожара забрањено је затварање славина на улазном вентилу од зидних пожарних хидраната.

#### **Котларница и инсталације грејања**

#### **Члан 35.**

Котларницом и инсталацијама грејања у згради може руковати само стручно лице.

Скупштина одређује време почетка, односно време престанка коришћења индивидуалне или блоковске котларнице којом управљају станари зграде, стим што не може одредити да грејна сезона и грејни дани трају дуже нити да температура у просторијама буде виша од посебним актом прописане.

**Лифт, противпожарни уређаји и уређај за узбуну у згради**

**Члан 36.**

Лифт се не сме користити противно својој намени и носивости, односно за пренос тешког грађевинског материјала, намештаја или опреме за стан, који по својој тежини и димензијама нису примерени техничким карактеристикама лифта.

Орган управљања зградом дужан је да се стара о редовној контроли исправности лифта, противпожарних уређаја и уређаја за узбуну у згради.

Орган управљања зградом дужан је да на видном месту у згради истакне упутство за употребу лифта.

У случају квара, лифт се мора искључити из употребе, на свим вратима лифта мора се истаћи упозорење да је у квару и о насталом квару обавестити лице коме је поверено одржавање зграде, о чему се стара орган управљања зградом.

**Громобрани и електричне инсталације**

**Члан 37.**

Орган управљања зградом дужан је да се стара о исправности и редовном сервисирању громобрана и електричних инсталација.

Послове сервисирања и испитивања громобранских инсталација и отклањање недостатака, као и сервисирање и испитивање електричних инсталација и мера заштите од електричног удара и отклањање кварова могу вршити само стручна лица, на основу правила прописаних посебним законом.

**Апарати за гашење, откривање и јављање пожара**

**Члан 38.**

Орган управљања зградом дужан је да води рачуна о исправности и чувању од оштећења опреме, уређаја и средства за гашење пожара, као и да предузме друге превентивне мере прописане одредбама посебног закона.

**Безбедоносна расвета**

**Члан 39.**

Забрањено је оштећивати и уништавати безбедоносну расвету.

**Радови на текућем одржавању заједничких делова стамбене зграде**

**Члан 40.**

Радови на текућем одржавању заједничких делова стамбене зграде обухватају:

- 1) редовно сервисирање лифтова;
- 2) поправке или замену аутомата за заједничко осветљење, прекидача, сијалица и друго;
- 3) редовне прегледе и сервисирање хидрофорских постројења у згради, инсталација централног грејања (котларница, подстаница, мреже са грејним телима, вентила, димњака централног грејања) и др. инсталација и уређаја за гашење пожара у згради, громобранских инсталација, инсталација водовода и канализације у згради, електроинсталација, уређаја за нужно светло, уређаја и опреме за климатизацију и вентилацију зграде.

Радове на текућем одржавању заједничких делова стамбене зграде из става 1. овог члана могу да обављају привредни субјекти или предузетници који су регистровани за обављање наведених делатности.

**4. ОСТАЛЕ ОДРЕДБЕ**

**Члан 41.**

Забрањено је у заједничким деловима зграде извођење радова на постављању и демонтажу инсталација, уређаја и делова зграде, као и грађевинских радова без потребног одобрења надлежног државног органа и без сагласности Скупштине.

**Члан 42.**

За непоштовање кућног реда одговорни су станари и орган управљања.

Власник и закупац посебног дела зграде одговоран је и за понашање малолетног детета, усвојеника или лица над којим има старатељство, као и за понашање других лица која су у његовом стану или пословној просторији, а нису станари у смислу одредаба ове одлуке.

**Члан 43.**

О непоштовању кућног реда станари најпре обавештавају Скупштину или професионалног управника, који ће по пријему обавештења поучити прекршиоца да је у обавези да поштује кућни ред, о датој поуци сачинити белешку, а након тога, уколико је то потребно, учињени прекршај пријавити и надлежној инспекцији како би се предузеле мере у складу са Законом о становању и одржавању зграда.

### III НАДЗОР

#### Члан 44.

Надзор над применом одредаба ове одлуке врши Општинска управа - Одељење за комунално стамбене послове и заштиту животне средине.

После инспекцијског надзора врши Одељење за инспекцијске послове, преко комуналног инспектора, грађевинског инспектора и инспектора за заштиту животне средине, у складу са Законом о становању и одржавању зграда.

Председник Скупштине зграде дужан је да пружи помоћ лицу из става 2. овог члана, тако што указује на појединачне пропусте станара и даје податке о станарима који се не придржавају кућног реда у згради.

У вршењу инспекцијског надзора над одредбама ове одлуке, инспектор из става 2. овог члана има овлашћење да изда прекршајни налог за прекршаје за које су овом одлуком прописане новчане казне у фиксном износу и врши друге послове у складу са овлашћењима из закона и овом одлуком.

#### Члан 45.

У вршењу инспекцијског надзора, инспектори из члана 44. ове одлуке, поред законом утврђених овлашћења, изричу мандатну казну и подносе захтев за вођење прекршајног поступка за прекршаје прописане овом одлуком.

Уколико лица из става 1. овог члана у обављању послова надзора уоче повреду прописа из надлежности другог органа, обавестиће одмах о томе, писаним путем, надлежни орган.

### IV КАЗНЕНЕ ОДРЕДБЕ

#### Члан 46.

Новчаном казном у фиксном износу од 2.000,00 динара казниће се за прекршај станар физичко лице уколико:

1. Поступи супротно одредбама члана 7.
2. Поступи супротно одредбама члана 15. став 2.
3. Поступи супротно одредбама члана 17.
4. Поступи супротно одредбама члана 20.
5. Поступи супротно одредбама члана 22.
6. Поступи супротно одредбама члана 23.
7. Поступи супротно одредбама члана 24.



8. Поступи супротно одредбама члана 25.
9. Поступи супротно одредбама члана 29.
10. Поступи супротно одредбама члана 33. став 1.

Новчаном казном у фиксном износу од 5.000,00 динара казниће се за прекршај станар физичко лице уколико:

1. Поступи супротно одредбама члана 6.
2. Поступи супротно одредбама члана 10.
3. Поступи супротно одредбама члана 19. став 2.
4. Поступи супротно одредбама члана 21.
5. Поступи супротно одредбама члана 30.
6. Поступи супротно одредбама члана 35.

Новчаном казном у фиксном износу од 20.000,00 динара казниће се правно лице за прекршаје из става 1. и 2. овог члана, а одговорно лице у правном лицу новчаном казном у фиксном износу од 5.000,00 динара.

За прекршаје из става 1. и 2. овог члана предузетник ће се казнити новчаном казном у фиксном износу од 10.000,00 динара.

#### **Члан 47.**

Новчаном казном у фиксном износу од 5.000,00 динара казниће се за прекршај орган управљања зградом уколико:

1. Поступи супротно одредбама члана 13.
2. Поступи супротно одредбама члана 27.
3. Поступи супротно одредбама члана 28.
4. Поступи супротно одредбама члана 32.
5. Поступи супротно одредбама члана 33.
6. Поступи супротно одредбама члана 34.
7. Поступи супротно одредбама члана 35.

#### **V ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ**

#### **Члан 48.**

Орган управљања стамбене зграде је дужан да на видном месту у згради истакне ову одлуку, име и презимепредседника Скупштине, списак станара који садржи име и презиме станара и чланова његовог породичног домаћинства, спрат, број стана и списак заједничких просторија са назнаком њихове намене, као и извод из прописа којима се уређују мере заштите од пожара (одредбе које се односе на смештај и држање запаљивих течности, гасова, експлозивних материја и чврстих запаљивих материја, као и остале које прописују мере за заштиту грађевинских објеката од пожара) у року од 30 дана од дана ступања на снагу ове одлуке.

Уколико у стамбеној згради или стамбеном блоку постоје склоништа, морају да буду истакнути изводи из Одлуке о цивилној заштити (одредбе које се односе на управљање, одржавање и коришћење склоништа) саознаком где се овако склониште налази.

Зграде које су до ступања на снагу ове одлуке, образовале органе управљања, дужне су да у року од 30 дана од дана ступања на снагу ове одлуке, Одељењу за комунално стамбене послове и заштиту животне средине Општине Сремски Карловци, доставити Одлуку о образовању Скупштине са подацима о председнику Скупштине (име, презиме, ЈМБГ, адреса).

Зграде које до ступања на снагу ове одлуке, нису образовале органе управљања, дужне су у року од шест месеци од дана ступања на снагу ове одлуке, образовати исте и Одељењу за комунално стамбене послове и заштиту животне средине Општине Сремски Карловци, доставити Одлуку о образовању Скупштине са подацима о председнику Скупштине (име, презиме, ЈМБГ, адреса).

Записник са конститутивне седнице органа управљања зградом, треба оверити (регистровати) у писарници Општине Сремски Карловци.

### **Члан 49.**

Станари који до дана ступања на снагу ове одлуке, нису обезбедили прозоре на подруму зграде решетком или густом жичаном мрежом, која спречава убацивање предмета који могу да изазову пожар или друга оштећења зграде, дужни су у року од шест месеци од дана ступања на снагу ове одлуке, обезбедити исте.

### **Члан 50.**

На питања о кућном реду која нису уређена овом одлуком примењују се одредбе Закона о становању и одржавању зграда ("Службени гласник РС", бр. 104/16).

### **Члан 51.**

Ступањем на снагу ове одлуке престаје да важи Одлука о кућном реду у стамбеним зградама ("Службени лист општине Сремски Карловци", бр. 1/1991).

### **Члан 52.**

## Службени лист Општине Сремски Карловци, 9/2018

---

Ова одлука ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у "Службеном листу општине Сремски Карловци".

Република Србија  
Аутономна Покрајина Војводина  
Општина Сремски Карловци  
СКУПШТИНА ОПШТИНЕ  
СРЕМСКИ КАРЛОВЦИ  
Број: 360-5 /2018-И/1  
Дана: 27. фебруара 2018. године  
Сремски Карловци

ЗАМЕНИК ПРЕДСЕДНИКА  
СКУПШТИНЕ ОПШТИНЕ

Александар Цвјетковић, с.р.

### САДРЖАЈ

|    |  |   |
|----|--|---|
| 1. | ОДЛУКА О КУЋНОМ РЕДУ У СТАМБЕНИМ<br>ЗГРАДАМА | 1 |
|----|--|---|