



Preuzeto iz elektronske pravne baze **Paragraf Lex**



Ukoliko ovaj propis niste preuzeli sa Paragrafovog sajta ili niste sigurni da li je u pitanju važeća verzija propisa, poslednju verziju možete naći [OVDE](#).

ODLUKA

O OPŠTIM PRAVILIMA KUĆNOG REDA U STAMBENIM I STAMBENO-POSLOVNIM ZGRADAMA NA TERITORIJI GRADA NOVOG SADA

("Sl. list Grada Novog Sada", br. 67/2017)

I UVODNE ODREDBE

Član 1

Ovom odlukom uređuju se opšta pravila kućnog reda u stambenim i stambeno-poslovnim zgradama (u daljem tekstu: zgrada), na teritoriji Grada Novog Sada.

Pod kućnim redom, u smislu stava 1. ovog člana, podrazumevaju se prava i obaveze stanara zgrade u cilju nesmetanog stanovanja i pravilnog korišćenja stambenog i stambeno-poslovnog prostora u zgradi, zajedničkih delova zgrade, zajednički ograđenih prostora koji pripadaju zgradi, korišćenja, upotrebe i čuvanja od oštećenja zajedničkih instalacija, opreme i uređaja zgrade, i održavanja čistoće, reda i mira u zgradi.

Ovom odlukom takođe se određuje i dozvoljeni nivo buke u korišćenju posebnih delova zgrade (stan, poslovni prostor, garaža, garažno mesto ili garažni boks), kao i uslovi pod kojima se mogu obavljati određene privredne delatnosti u zgradi, kako se stanarima ne bi remetio mir u korišćenju stanova i drugih delova zgrade.

Pravilima vlasnika može se propisati i kućni red zgrade koji ne može biti u suprotnosti sa opštim pravilima kućnog reda propisanim ovom odlukom.

Član 2

Stambena zgrada je zgrada namenjena za stanovanje i koristi se za tu namenu, a sastoji se od najmanje tri stana.

Stambeno-poslovna zgrada je zgrada koja se sastoji od najmanje jednog stana i jednog poslovnog prostora.

Poseban deo zgrade je posebna funkcionalna celina u zgradi koja može da predstavlja stan, poslovni prostor, garažu, garažni boks ili garažno mesto.

Zajednički delovi zgrade su delovi zgrade koji ne predstavljaju poseban ili samostalan deo zgrade, a koji služe za korišćenje posebnih ili samostalnih delova zgrade, odnosno zgradi kao celini, kao što su zajednički prostori (stepenište, ulazni prostori i vetrobrani, zajednički hodnik i galerija, tavanski prostor, podrum, biciklana, sušionica za veš, zajednička terasa i druge prostorije namenjene zajedničkoj upotrebi vlasnika posebnih ili samostalnih delova zgrade i dr.), zajednički građevinski elementi (temelji, noseći zidovi i stubovi, međuspratne i druge konstrukcije, konstruktivni deo zida ili zidna ispuna, izolacija i završna obrada zida prema spoljašnjem prostoru ili prema zajedničkom delu zgrade, strehe, fasade, krov, dimnjaci, kanali za

provetravanje, svjetlarnici, konstrukcija i prostori za lift i druge posebne konstrukcije itd.), kao i zajedničke instalacije, oprema i uređaji (unutrašnje električne, vodovodne i kanalizacione, gasovodne i toplovodne instalacije, lift, gromobrani, aparati za gašenje, otkrivanje i javljanje požara, bezbednosna rasveta, telefonske instalacije i svi komunalni priključci koji su namenjeni zajedničkom korišćenju i dr.), ako ne predstavljaju sastavni deo samostalnog dela zgrade i ne čine sastavni deo posebnog dela zgrade, odnosno ne predstavljaju deo instalacija, opreme i uređaja koji isključivo služi jednom posebnom delu.

Zemljište za redovnu upotrebu zgrade je zemljište ispod i oko objekta koje ispunjava uslove za građevinsku parcelu i koje po sprovedenom postupku, u skladu sa zakonom kojim se uređuju planiranje i izgradnja, postaje katastarska parcela.

Stanar, u smislu ove odluke, jeste vlasnik ili zakupac posebnog dela zgrade (stana ili poslovnog prostora), i članovi njihovog porodičnog domaćinstva (supružnik i vanbračni partner, njihova deca, rođena u braku ili van njega, usvojena ili pastorčad, njihovi roditelji i lica koja su oni po zakonu dužni da izdržavaju, a koji stanuju u istom stanu), lica koja su zaposlena u poslovnim prostorima, kao i lica koje je korisnik posebnog dela zgrade po nekom drugom pravnom osnovu.

Vlasnici, zakupci i drugi korisnici garaža, garažnih mesta i garažnih boksova, kao posebnih delova zgrade, a koji nisu vlasnici, odnosno korisnici stana ili poslovne prostorije u zgradi, smatraju se stanarima u smislu ove odluke, u pogledu korišćenja navedenih posebnih delova zgrade, kao i korišćenja zemljišta koje služi za redovnu upotrebu.

Stambenu zajednicu čine svi vlasnici posebnih delova zgrade i ona ima status pravnog lica.

II POSEBNE ODREDBE

Član 3

O kućnom redu u zgradi dužni su da se staraju stanari i organi stambene zajednice.

Organi iz stava 1. ovog člana su skupština stambene zajednice i upravnik stambene zajednice (u daljem tekstu: upravnik).

Član 4

Stanari su dužni da posebne i zajedničke delove zgrade, kao i zemljište za redovnu upotrebu zgrade, koriste sa potrebnom pažnjom i čuvaju ih od oštećenja i kvara, i to tako da ne ometaju ostale stanare u mirnom korišćenju posebnog i zajedničkog dela zgrade i zemljišta za redovnu upotrebu zgrade i da ne ugrožavaju bezbednost drugih lica.

Vreme dnevnog i noćnog odmora

Član 5

Radnim danima u periodu od 16.00 do 18.00 časova i od 23.00 do 5.00 časova narednog dana, a vikendom u periodu od 16.00 do 18.00 časova i od 23.00 do 7.00 časova narednog dana, stanari se moraju ponašati na način koji obezbeđuje potpuni mir i tišinu u zgradi (vreme dnevnog i noćnog odmora).

Vremenski period od 16.00 časova 31. decembra do 4.00 časa 1. januara ne smatra se vremenom dnevnog i noćnog odmora.

Buka u vreme dnevnog i noćnog odmora

Član 6

U vreme dnevnog i noćnog odmora nije dozvoljeno vikom, trčanjem, skakanjem, igranjem loptom i sličnim postupcima praviti buku i narušavati mir u zgradi.

U vreme dnevnog i noćnog odmora, buka u zatvorenom prostoru u stambenim i u stambeno-poslovnim zgradama prilikom korišćenja kućnih aparata (veš-mašina, usisivač i slično), ventilacionih sistema, klima-uređaja, uređaja za muzičku reprodukciju, TV prijemnika i drugih uređaja, mašina i aparata, i na otvorenom prostoru ne sme preći graničnu vrednost indikatora buke, određenu propisom, kojim se uređuju indikatori buke u životnoj sredini, granične vrednosti, metode za ocenjivanje indikatora buke, uznemiravanja i štetnih efekata buke na zdravlje ljudi, kao i odlukom kojom se određuju akustičke zone na teritoriji Grada Novog Sada.

Vreme dnevnog i noćnog odmora mora se poštovati i pri korišćenju mašina za održavanje zelenih površina oko zgrade (kosačica, motorna testera i slično).

U slučaju održavanja porodičnih slavlja u stanu, stanari su dužni da postavljanjem obaveštenja na vidnom mestu u zgradi, obaveste o tome ostale stanare, s tim da održavanje porodičnog slavlja može trajati najduže do 1.00 čas posle ponoći.

1. KORIŠĆENJE POSEBNIH DELOVA ZGRADE

Član 7

Na terasi, balkonu, lođi i zajedničkom hodniku nije dozvoljeno držati i deponovati stvari kao što su otpad, stari nameštaj, ogrevni materijal i slično.

Sa prozora, terasa, balkona i lođa nije dozvoljeno trešenje tepiha, posteljine i drugih stvari, kao ni bacanje otpada bilo koje vrste.

Na prozoru, terasi, balkonu i lođi nije dozvoljeno držati predmete koji padom mogu povrediti, oštetiti ili uprljati prolaznike i vozila.

Na prozoru, terasi, balkonu i lođi mogu se držati odgovarajuće posude sa biljnim zasadam, u skladu sa odlukom kojom se propisuju opšti uslovi za uređenje Grada.

Držanje kućnih ljubimaca

Član 8

Stanari u zgradi mogu držati kućne ljubimce (pse, mačke, ukrasne ptice, male glodare, akvarijumske životinje i dr.) u skladu sa odlukom kojom se uređuju uslovi i način držanja i zaštite domaćih životinja na teritoriji Grada Novog Sada.

Obavljanje privredne delatnosti u zgradi

Član 9

Privredna delatnost čije je obavljanje u zgradi dozvoljeno posebnim propisima, mora se obavljati tako da ne remeti mir i red u korišćenju stanova i drugih delova zgrade.

Ugostiteljska delatnost se u zgradama može obavljati u skladu sa zakonom i drugim propisima, i odlukom o radnom vremenu kojom se uređuje radno vreme ugostiteljskih objekata na teritoriji Grada Novog Sada, tako da ne remeti mir i red u korišćenju stanova i drugih delova zgrade.

Dozvoljeni nivo buke u zatvorenom prostoru u zgradi u kojem se obavlja privredna delatnost ne sme preći graničnu vrednost indikatora buke, određenu propisom, kojim se uređuju indikatori buke u životnoj sredini, granične vrednosti, metode za ocenjivanje indikatora buke, uznemiravanja i štetnih efekata buke na zdravlje ljudi, kao i odlukom kojom se određuju akustičke zone na teritoriji Grada Novog Sada, s tim što se u vreme dnevnog i noćnog odmora mora obezbediti potpuni mir i tišina.

Obavljanje privredne delatnosti mora biti uređeno na način da para, dim, mirisi i buka budu izolovani, tako da ne ometaju stanovanje i zdravlje stanara.

Član 10

U poslovnim prostorima zgrade, pravna lica i preduzetnici koji u obavljanju ugostiteljske delatnosti emituju muziku ili izvode zabavni program, dužni su da za obavljanje ove delatnosti pribave izveštaj o merenju nivoa buke, izrađen od strane ovlašćene stručne organizacije, u skladu sa odlukom kojom se određuju akustičke zone na teritoriji Grada Novog Sada.

Član 11

Korišćenje zemljišta koje služi za redovnu upotrebu zgrade za dovoz robe i obavljanje drugih poslova u vezi sa privrednom delatnošću, mora biti takvo da se stanarima obezbedi njegovo nesmetano korišćenje.

Izvođenje građevinskih, građevinsko-zanatskih i instalaterskih radova u zgradi

Član 12

Građevinski, građevinsko-zanatski i instalaterski radovi u zgradi moraju se izvoditi tako da se ne ugrožava stabilnost zgrade i ne nanosi šteta na posebnim, zajedničkim i drugim delovima zgrade.

Stanar koji u zgradi ili na zgradi izvodi radove iz stava 1. ovog člana, dužan je da prethodno o tome obavesti upravnika i priloži odobrenje nadležnog organa za izvođenje radova, ukoliko je posebnim zakonom propisana obaveza pribavljanja odobrenja za izvođenje tih građevinskih radova, i postavi obaveštenja na vidnom mestu u zgradi o danu početka izvođenja radova, vrsti i trajanju radova.

Stanar koji izvodi radove iz stava 1. ovog člana dužan je da, po završetku radova, delove zgrade na kojima su izvođeni radovi, druge delove zgrade i zemljište za redovnu upotrebu zgrade koje je korišćeno za izvođenje radova, vrati u prvobitno stanje.

Radovi iz stava 1. ovog člana, osim u slučajevima havarije i potrebe za hitnim intervencijama, ne mogu se izvoditi u vreme dnevnog i noćnog odmora.

2. KORIŠĆENJE ZAJEDNIČKIH DELOVA ZGRADE

Član 13

Zajednički delovi zgrade su delovi koji služe za korišćenje posebnih ili samostalnih delova zgrade.

Na delovima zgrade iz stava 1. ovog člana, vlasnici posebnih delova zgrade imaju pravo zajedničke nedeljive svojine, u skladu sa zakonom kojim se uređuju svojinsko-pravni odnosi.

Stanari su dužni da zajedničke delove zgrade upotrebljavaju u skladu sa njihovom namenom u meri u kojoj to odgovara njihovim potrebama i potrebama članova njihovog porodičnog domaćinstva, odnosno radi obavljanja privredne delatnosti u zgradi.

Stanar je dužan da trpi upotrebu zajedničkih delova zgrade od strane ostalih stanara, u skladu sa njihovom namenom.

Kapija i ulazna vrata

Član 14

Stanari su dužni da kapiju ili ulazna vrata drže otključana, osim ako zgrada ima spoljne signalne uređaje za pozivanje stanara.

Ako zgrada nema spoljne signalne uređaje za pozivanje stanara, kapija ili ulazna vrata na zgradi za vreme letnjeg računanja vremena moraju biti zaključani u periodu od 23.00 do 6.00 časova narednog dana, a za vreme zimskog računanja vremena u periodu od 22.00 do 6.00 časova narednog dana.

Stanari koji daljinskim upravljačem otvaraju ulaznu kapiju radi ulaska ili izlaska vozila iz garaže ili dvorišta, dužni su da provere da li je kapija zaključana nakon ulaska ili izlaska vozila iz garaže ili dvorišta.

Ulaz u zgradu

Član 15

Upravnik je dužan da na vidnom mestu na ulazu u zgradu, osim akata propisanih posebnim zakonima, istakne:

- odluku o opštim pravilima kućnog reda, i pravila vlasnika, ukoliko su doneta u skladu sa odredbama zakona kojim se uređuje stanovanje i održavanje zgrada,
- vreme dnevnog i noćnog odmora,
- spisak zajedničkih delova zgrade sa naznakom njihove namene,
- obaveštenje o tome kod koga se nalaze ključevi od zajedničkih prostora, prostorija sa tehničkim uređajima, prostorija transformatorske stanice i skloništa (kućna i blokovska),
- obaveštenje o tome kome je povereno održavanje zgrade (pravno lice ili preduzetnik),
- uputstvo o načinu prijave kvara i oštećenja na zajedničkim instalacijama, opremi i uređajima zgrade, kao i
- druge informacije i odluke skupštine stambene zajednice, od značaja za stanare.

Upravnik je dužan da na vidnom mestu na ulazu u zgradu istakne i spisak stanara, koji sadrži ime i prezime stanara, ali uz pisani pristanak svakog pojedinačnog stanara.

Ako upravnik ne istakne spisak iz stava 2. ovog člana, dužan je da na vidnom mestu istakne obaveštenje o tome kod koga se spisak nalazi, kako bi bio dostupan svim stanarima i nadležnim organima.

U slučaju promene stanara, odnosno broja stanara, upravnik je dužan da spisak iz stava 2. ovog člana ažurira.

Stanar je dužan da upravniku prijavi promenu stanara, odnosno promenu broja stanara, u roku od osam dana od dana nastale promene.

Stanovi moraju biti obeleženi brojevima, a stanari su dužni da brojeve uredno održavaju.

Zajednički prostori

Član 16

Zajednički prostori u zgradi (stepenište, ulazni prostori i vetrobrani, zajednički hodnik i galerija, tavanski prostor, podrumске prostorije, biciklana, sušionica za veš, zajednička terasa i druge prostorije namenjene zajedničkoj upotrebi vlasnika posebnih ili samostalnih delova zgrade i dr.) služe za potrebe svih stanara i koriste se u skladu sa njihovom namenom.

U zajedničkim prostorima mogu se držati samo stvari koje su nužne za namensko korišćenje tih prostora.

Član 17

Upravnik se stara da se zajednički prostori koriste u skladu sa njihovom namenom.

Član 18

Stanari su dužni da obezbede nesmetan ulaz i prolaz kroz zajedničke prostore, i u njima je zabranjeno odlaganje materijala, koje bi na bilo koji način narušilo njihovu funkcionalnost, čistoću i higijenu.

Nije dozvoljeno crtati, pisati ili na bilo koji način oštećivati zidove, vrata, prozore, zajedničke instalacije, opremu i uređaje u zajedničkim prostorima, i drugim delovima zgrade.

Član 19

Skupština stambene zajednice mora omogućiti dezinfekciju, dezinfekciju i deratizaciju zajedničkih prostora u zgradi ovlaštenoj organizaciji.

Član 20

Ulazni hodnik i stepenište zgrade koja nema uređaj za automatsko osvetljenje, moraju noću biti osvetljeni do zaključavanja ulaznih vrata.

Član 21

Pravno lice ili preduzetnik koji obavlja privrednu delatnost u zgradi može postavljati natpise i reklame na vratima stana i zidovima zajedničkog hodnika, uz saglasnost skupštine stambene zajednice.

Lice iz stava 1. ovog člana koje obavlja privrednu delatnost u zgradi može postavljati natpise, reklame i nazive firme na fasadi i drugim spoljnim delovima zgrade, u skladu sa odlukom kojom se propisuju opšti uslovi za uređenje Grada i saglasnošću skupštine stambene zajednice.

Po iseljenju, odnosno po prestanku obavljanja privredne delatnosti u zgradi, lice iz stava 1. ovog člana dužno je da natpise i reklame u zgradi ukloni, a da prostor na kome su bili postavljeni dovede u ispravno i uredno stanje.

Podrumske prostorije

Član 22

Ulazna vrata u podrumskim prostorijama moraju biti zaključana.

Stanari moraju imati ključ od vrata podrumskih prostorija.

U podrumskim prostorijama nije dozvoljeno držanje zapaljivih materijala i tečnosti.

Prozori na podrumskim prostorijama moraju imati rešetku ili gustu žičanu mrežu koja sprečava ubacivanje predmeta koji mogu da izazovu požar ili druga oštećenja zgrade, o čemu se stara upravnik.

Ogrevni materijal

Član 23

Stanari su dužni da ogrevni materijal drže u podrumskim prostorijama, a u zgradama bez podrumskih prostorija, na mestima koja odredi skupština stambene zajednice.

Nije dozvoljena priprema i cepanje ogrevnog materijala u stanovima i na drugim mestima koja za to nisu određena.

Stanari su dužni da odmah po unošenju ogrevnog materijala u podrumске prostorije i druga za to određena mesta, očiste i urede prostor na kojem je ogrevni materijal bio istovaren.

Držanje tečnog gasa (butana), tečnih goriva (lož-ulja) i drugih zapaljivih materijala na određenim mestima mora biti u skladu sa zakonom i drugim propisima.

Tavanski prostor

Član 24

Ulazna vrata na tavanski prostor moraju biti stalno zaključana, a ključ od vrata tavanskog prostora dostupan stanarima.

Na tavanskom prostoru je zabranjeno držanje i upotreba zapaljivih materijala i tečnosti.

Zajednička terasa i krov zgrade

Član 25

Na neprohodnu zajedničku terasu i krov zgrade pristup je dozvoljen samo stručnim licima radi popravki, postavljanja antena i sličnih uređaja, uklanjanja snega, leda i slično.

Prilikom postavljanja antena i drugih sličnih uređaja ne sme se oštetiti krov, kao ni drugi zajednički delovi zgrade.

Spoljni delovi zgrade

Član 26

Stanari su dužni da spoljne delove zgrade održavaju u skladu sa Zakonom, drugim propisima i odlukom kojom se propisuju opšti uslovi za uređenje Grada.

Vrata, prozori, kapci, roletne i slično, u prizemlju zgrade moraju se koristiti i držati tako da ne ometaju kretanje prolaznika.

Zemljište za redovnu upotrebu zgrade

Član 27

Zemljište za redovnu upotrebu zgrade služi svim stanarima.

Odlukom skupštine stambene zajednice na zemljištu za redovnu upotrebu zgrade može biti određen deo za igru dece, trešenje tepiha, parkiranje automobila i drugih motornih vozila, kao i vršenje drugih zajedničkih potreba stanara, u skladu sa projektno-tehničkom dokumentacijom zgrade.

Član 28

Zemljište za redovnu upotrebu zgrade mora se držati u urednom i ispravnom stanju, o čemu se stara skupština stambene zajednice.

Skupština stambene zajednice dužna je da popravlja i zamenjuje oštećene delove zgrade, a zemljište za redovnu upotrebu zgrade redovno održava, popravlja i zamenjuje oštećene delove ograde, kao i da se stara o košenju trave, orezivanju žive ograde i drugog rastinja, uklanjanju korova, održavanju betonskih površina, trotoara, prilaznih staza i stepeništa, internim saobraćajnicama, protivpožarnim stazama, uklanjanju građevinskog i drugog otpada, kao i da preduzima druge radove kako bi prostor oko zgrade bio u urednom i ispravnom stanju.

Na zemljištu za redovnu upotrebu zgrade ne sme se deponovati građevinski materijal, osim ukoliko se izvode građevinski radovi za koje stanar ima potrebno odobrenje nadležnog organa.

Ograda, zelenilo i drugi elementi uređenja zemljišta za redovnu upotrebu zgrade moraju se održavati tako da ne oštećuju zgradu i zajedničke instalacije, opremu i uređaje zgrade i omogućavaju korišćenje zgrade, kao i tih površina i površina sa kojima se one graniče (ulica, susedna zgrada, parcela i sl.).

Zabranjeno je uništavati i oštećivati ogradu, zelenilo i druge elemente uređenja površine oko zgrade.

Obezbeđenje zgrade u slučaju vremenskih nepogoda

Član 29

Upravnik je dužan da za vreme kiše, snega i drugih vremenskih nepogoda, obezbedi da prostori na stepeništu, svetlarnicama, tavanskom prostoru, u podrumskim prostorijama i drugim zajedničkim prostorima zgrade budu zatvoreni.

Stanari su dužni da sa prozora, terasa, balkona i lođa uklanjaju sneg i led, pri čemu moraju voditi računa o tome da ne oštete zajednički prostor i zajedničke delove zgrade, kao i da ne ugrožavaju bezbednost ostalih stanara i prolaznika.

Stanari su dužni da u zimskom periodu preduzmu mere zaštite od smrzavanja i prskanja vodovodnih i kanalizacionih instalacija i uređaja u stanovima i poslovnim prostorima.

Skupština stambene zajednice dužna je da u zimskom periodu obezbedi preduzimanje mera zaštite od smrzavanja i prskanja vodovodnih i kanalizacionih instalacija, opreme i uređaja zgrade u zajedničkom prostoru.

3. KORIŠĆENJE ZAJEDNIČKIH INSTALACIJA, OPREME I UREĐAJA

Unutrašnje električne instalacije

Član 30

Pravno lice ili preduzetnik kome je na osnovu odluke skupštine stambene zajednice povereno održavanje zajedničkih instalacija, opreme i uređaja zgrade, dužno je da na vidnom mestu u zgradi istakne uputstvo o načinu prijave kvara zajedničkih instalacija, opreme i uređaja zgrade.

Upravnik je dužan da na vidnom mestu u zgradi istakne obaveštenje o licu koje je određeno za prijem i prosleđivanje obaveštenja u slučaju kvara zajedničkih instalacija, opreme i uređaja zgrade, i kod koga se nalaze ključevi od prostorija u kojima su zajedničke instalacije, oprema i uređaji.

Član 31

Stanar koji primeti da su zajedničke instalacije, oprema i uređaji zgrade ili njihov deo u kvaru, dužan je da o tome obavesti lice iz člana 30. stav 2. ove odluke.

Član 32

Nije dozvoljeno neovlašćeno otvaranje razvodnih kutija i ormarića sa električnim uređajima koji služe zgradi kao celini ili zajedničkim delovima zgrade.

Popravku kvarova na električnim instalacijama i kontrolno otvaranje razvodnih kutija i ormarića sa električnim uređajima mogu obavljati samo stručna lica ovlašćena za obavljanje ovih poslova.

Vodovodne i kanalizacione instalacije

Član 33

Stanari su dužni da vodovodne i kanalizacione instalacije u posebnom delu zgrade drže u ispravnom i urednom stanju.

Nije dozvoljeno bacanje otpadaka i drugih predmeta u lavaboe, kade i druge sanitarne uređaje koji su povezani na kanalizacionu instalaciju, a koji bi mogli zagušiti ili oštetiti instalaciju.

Kotlarnica i instalacije grejanja

Član 34

Kotlarnicom i instalacijama grejanja u zgradi može rukovati samo lice sa proverenom stručnom osposobljenošću za rad na navedenoj opremi i instalacijama.

Skupština stambene zajednice određuje vreme početka, odnosno vreme prestanka korišćenja individualne ili blokovske kotlarnice kojom upravljaju stanari, a koja nije priključena na daljinski sistem grejanja.

Lift, protivpožarni uređaji i uređaj za uzbunu u zgradi

Član 35

Lift se ne može koristiti protivno svojoj nameni i nosivosti, odnosno za prenos teškog građevinskog materijala, nameštaja i opreme za stan, koji po svojoj težini i dimenzijama nisu primereni tehničkim karakteristikama lifta.

Uputstvo za upotrebu lifta mora biti vidno istaknuto, o čemu se stara upravnik.

U slučaju kvara, lift se mora isključiti iz upotrebe, i na svim vratima lifta mora se istaći upozorenje da je lift u kvaru, o čemu se stara upravnik, odnosno lice iz člana 30. stav 2 ove odluke.

Upravnik je dužan da se stara o redovnoj kontroli i ispravnosti lifta, protivpožarnih uređaja i uređaja za uzbunu u zgradi.

Gromobrani i električne instalacije

Član 36

Upravnik je dužan da se stara o ispravnosti i redovnom servisiranju gromobrana i električnih instalacija.

Poslove servisiranja i ispitivanja gromobrana i električnih instalacija i otklanjanje njihovih nedostataka, kao i servisiranje, ispitivanje i otklanjanje kvarova električnih instalacija i mera zaštite od električnog udara, mogu vršiti samo stručna lica ovlašćena za obavljanje ovih poslova, na osnovu pravila propisanih posebnim zakonom.

Aparati za gašenje, otkrivanje i javljanje požara

Član 37

Upravnik je dužan da vodi računa o ispravnosti i čuvanju od oštećenja opreme, uređaja i sredstava za gašenje požara, i da preduzima druge preventivne mere propisane posebnim zakonom.

Član 38

Radi zaštite od požara zabranjeno je:

- 1) držanje lako zapaljivih materijala na stepeništima, u zajedničkom hodniku, protivpožarnim prolazima, podrumskim prostorijama i tavanskom prostoru;
- 2) ulaženje u podrumске prostorije ili na tavanski prostor sa svetiljkama sa otvorenim plamenom;
- 3) loženje vatre u podrumskim prostorijama ili na tavanskom prostoru, ukoliko za to u ovim prostorijama ne postoje posebna ložišta;
- 4) držanje lož-ulja u podrumskim prostorijama koje nisu izgrađene ili adaptirane prema propisima koji uređuju držanje i smeštaj lož-ulja;
- 5) spaljivanje čađi u dimnjacima bez prisustva dimničara;
- 6) zatvaranje slavina na ulaznom ventilu zidnih požarnih hidranata;
- 7) pregrađivanje i zatvaranje nužnih prolaza.

Držanje tečnog gasa, tečnih goriva i drugih zapaljivih materijala na određenim mestima mora biti u skladu sa zakonom i drugim propisima kojima je regulisana ova oblast.

Upravnik je dužan da na vidnom mestu u zgradi istakne izvod iz propisa o zaštiti od požara.

Bezbednosna rasveta

Član 39

Zabranjeno je oštećivati i uništavati bezbednosnu rasvetu.

O rasveti iz stava 1. ovog člana stara se upravnik.

Radovi na tekućem održavanju zajedničkih delova zgrade

Član 40

Radovi na tekućem održavanju zajedničkih delova zgrade obuhvataju izvođenje radova koji se preduzimaju radi sprečavanja oštećenja koja nastaju upotrebom zgrade ili radi otklanjanja tih oštećenja, a sastoje se od pregleda, popravki i preduzimanja preventivnih i zaštitnih mera, odnosno svih radova kojima se obezbeđuje održavanje zgrada na zadovoljavajućem nivou upotrebljivosti.

Radovi iz stava 1. ovog člana obuhvataju:

- redovno servisiranje liftova;

- popravke ili zamenu automata za zajedničko osvetljenje, prekidača, sijalica i dr;

- redovne preglede i servisiranje hidroforskih postrojenja u zgradi, instalacija centralnog grejanja (kotlarnica, podstanica, mreže sa grejnim telima, ventila, dimnjaka centralnog grejanja) i drugih instalacija i uređaja za gašenje požara u zgradi, gromobranskih instalacija, vodovodnih i kanizacionih instalacija u zgradi, električnih instalacija, uređaja za nužno svetlo, uređaja i opreme za klimatizaciju i ventilaciju zgrade.

Radove na tekućem održavanju zajedničkih delova zgrade iz st. 1. i 2. ovog člana mogu da obavljaju pravna lica ili preduzetnici koji su registrovani za obavljanje navedenih delatnosti, na osnovu odluke skupštine stambene zajednice.

4. OSTALE ODREDBE

Član 41

U zajedničkim delovima zgrade nije dozvoljeno izvođenje radova na postavljanju i demontiranju zajedničkih instalacija, opreme i uređaja i delova zgrade, kao ni izvođenje građevinskih radova bez odobrenja nadležnog organa.

Član 42

Ukoliko u zgradi ili stambenom bloku postoji sklonište, upravnik je dužan da na vidnom mestu istakne i izvod iz propisa o civilnoj zaštiti, sa naznakom o tome gde se sklonište nalazi.

Član 43

Stanari i organi stambene zajednice dužni su da se pridržavaju odredaba ove odluke.

Stanar je odgovoran i za ponašanje svog maloletnog deteta, usvojenika, pastorčadi, njihovih roditelja ili lica koja je on dužan po zakonu da izdržava, kao i za ponašanje drugih lica koja se nalaze u stanu vlasnika, zakupca, odnosno drugog korisnika posebnog dela zgrade, a nisu stanari u smislu ove odluke.

Član 44

O nepoštovanju kućnog reda stanari najpre obaveštavaju upravnika u pisanoj formi, koji će po prijemu obaveštenja poučiti prekršioca da je u obavezi da poštuje opšta pravila kućnog reda, i o tome sačiniti belešku.

Ukoliko se stanar ni nakon toga ne pridržava opštih pravila kućnog reda, učinjeni prekršaj treba prijaviti nadležnoj inspekciji, kako bi ona preuzela mere u skladu sa Zakonom.

III NADZOR

Član 45

Nadzor nad primenom ove odluke vrši Gradska uprava za imovinu i imovinsko-pravne poslove.

Poslove inspekcijskog nadzora nad primenom ove odluke vrši Gradska uprava za inspekcijske poslove preko komunalnog i građevinskog inspektora.

Upravnik je dužan da pruži pomoć inspektorima iz stava 2. ovog člana, tako što će ukazati na pojedinačne propuste stanara i dati podatke o stanarima koji se ne pridržavaju opštih pravila kućnog reda u zgradi.

Inspektori iz stava 2. ovog člana ovlašćeni su da izdaju prekršajni nalog.

Član 46

Komunalno-policijske poslove obavlja komunalni policajac.

Komunalni policajac u obavljanju komunalno-policijskih poslova, pored zakonom utvrđenih ovlašćenja, ovlašćen je da izda prekršajni nalog za prekršaje propisane ovom odlukom.

Ukoliko komunalni policajac u obavljanju komunalno-policijskih poslova uoči povredu propisa iz nadležnosti drugog organa, obavestiće odmah o tome, pisanim putem, nadležni organ.

IV KAZNE NE ODREDBE

Član 47

Novčanom kaznom u fiksnom iznosu od 10.000 dinara, kazniće se za prekršaj fizičko lice, kao stanar ako:

1. ne postupa u skladu sa članom 5. stav 1. ove odluke,
2. ne postupa u skladu sa članom 6. st. 1, 3 i 4. ove odluke,
3. ne postupa u skladu sa članom 7. st. 1, 2 i 3. ove odluke,
4. ne postupa u skladu sa članom 12. ove odluke,
5. ne postupa u skladu sa članom 14. ove odluke,
6. ne postupa u skladu sa članom 15. stav 5. ove odluke,
7. ne postupa u skladu sa članom 18. stav 2. ove odluke,
8. ne postupa u skladu sa članom 22. stav 3. ove odluke,
9. ne postupa u skladu sa članom 23. st. 1 i 3. ove odluke,
10. ne postupa u skladu sa članom 24. stav 2. ove odluke,
11. ne postupa u skladu sa članom 25. stav 2. ove odluke,
12. ne postupa u skladu sa članom 26. stav 2. ove odluke,
13. ne postupa u skladu sa članom 28. st. 3 i 4. ove odluke,
14. ne postupa u skladu sa članom 29. st. 2 i 3. ove odluke,
15. ne postupa u skladu sa članom 32. stav 1. ove odluke,
16. ne postupa u skladu sa članom 33. ove odluke,
17. ne postupa u skladu sa članom 38. stav 1. ove odluke,
18. ne postupa u skladu sa članom 39. stav 1. ove odluke,
19. ne postupa u skladu sa članom 41. ove odluke.

Za prekršaje iz stava 1. ovog člana, kazniće se pravno lice, kao stanar novčanom kaznom u fiksnom iznosu od 50.000 dinara, odgovorno lice u pravnom licu novčanom kaznom u fiksnom iznosu od 10.000 dinara, a preduzetnik novčanom kaznom u fiksnom iznosu od 30.000 dinara.

Član 48

Novčanom kaznom u fiksnom iznosu od 20.000 dinara kazniće se za prekršaj upravnik, kao organ upravljanja zgradom, ako:

1. ne postupi u skladu sa članom 15. st. 1-4. ove odluke,
2. ne postupi u skladu sa članom 22. stav 4. ove odluke,
3. ne postupi u skladu sa članom 29. stav 1. ove odluke,
4. ne postupi u skladu sa članom 30. stav 2. ove odluke,
5. ne postupi u skladu sa članom 35. stav 3. ove odluke,
6. ne postupi u skladu sa članom 36. stav 1. ove odluke,
7. ne postupi u skladu sa članom 37. ove odluke,
8. ne postupi u skladu sa članom 38. stav 3. ove odluke,
9. ne postupi u skladu sa članom 39. stav 2. ove odluke,
10. ne postupi u skladu sa članom 42. ove odluke.

Za prekršaje iz stava 1. ovog člana, kazniće se pravno lice, koje obavlja poslove profesionalnog upravljanja novčanom kaznom u fiksnom iznosu od 60.000 dinara, odgovorno lice u pravnom licu novčanom kaznom u fiksnom iznosu od 20.000 dinara, a preduzetnik novčanom kaznom u fiksnom iznosu od 60.000 dinara.

Član 49

Novčanom kaznom u fiksnom iznosu od 50.000 dinara kazniće se za prekršaj skupština stambene zajednice, kao organ upravljanja zgradom, ako:

1. ne postupi u skladu sa članom 28. st. 1. i 2. ove odluke,
2. ne postupi u skladu sa članom 29. stav 4. ove odluke.

Član 50

Novčanom kaznom u fiksnom iznosu od 60.000 dinara kazniće se za prekršaj pravno lice ako:

1. ne postupa u skladu sa članom 9. stav 3. ove odluke,
2. ne postupa u skladu sa članom 21. st. 1 i 3. ove odluke, i stavom 2. istog člana, ukoliko ne pribavi saglasnost skupštine stambene zajednice,
3. ne postupa u skladu sa članom 30. stav 1. ove odluke.

Za prekršaje iz stava 1. ovog člana, kazniće se i odgovorno lice u pravnom licu novčanom kaznom u fiksnom iznosu od 20.000 dinara, a preduzetnik novčanom kaznom u fiksnom iznosu od 40.000 dinara.

V PRIMENA PROPISA

Član 51

Na pitanja o kućnom redu koja nisu uređena ovom odlukom primenjuju se odredbe Zakona o stanovanju i održavanju zgrada ("Službeni glasnik RS", broj 104/16).

VI PRELAZNA I ZAVRŠNA ODREDBA

Član 52

Danom stupanja na snagu ove odluke prestaje da važi Odluka o kućnom redu u stambenim zgradama ("Službeni list Grada Novog Sada", br. 4/11, 1/12 i 28/14).

Član 53

Ova odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u "Službenom listu Grada Novog Sada".