



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 KUĆNOM REDU U STAMBENIM I STAMBENO-POSLOVNIM ZGRADAMA NA TERITORIJI GRADA SMEDEREVA

("Sl. list grada Smedereva", br. 3/2014 - prečišćen tekst i 5/2015)

OPŠTE ODREDBE

Član 1

Ovom Odlukom reguliše se kućni red u stambenim i stambeno-poslovnim zgradama na teritoriji grada Smedereva.

Pod kućnim redom u smislu stava 1. ovog člana podrazumevaju se prava i obaveze vlasnika, odnosno korisnika stanova i drugih posebnih delova zgrade u cilju omogućavanja nesmetanog stanovanja i pravilnog korišćenja stambenog, stambeno-poslovnog prostora u zgradi, zajedničkih prostorija, zajedničkih delova zgrade, zajednički ograđenog prostora koji pripada zgradi, instalacija, uređaja i opreme zgrade u pogledu njihove upotrebe, čuvanja od oštećenja, i održavanja čistoće, reda i mira u zgradi.

Član 2

O sprovođenju kućnog reda staraju se vlasnici, odnosno korisnici stanova i drugih posebnih delova zgrade i skupština zgrade.

Skupštinu zgrade čine vlasnici stanova i drugih posebnih delova zgrade. Skupštinom zgrade rukovodi predsednik skupštine koji predstavlja i zastupa stambenu zgradu.

Član 3

Stanarom zgrade, u smislu ove Odluke smatra se: vlasnik stana koji stanuje u toj zgradi i drugih posebnih delova zgrade, zakupac stana kao i podstanari ovih lica, sustanar, članovi njihovog porodičnog domaćinstva i vlasnik, odnosno korisnik poslovne prostorije u zgradi, kao i lica zaposlena u poslovnim prostorijama u zgradi (u daljem tekstu: stanari).

Zajedničke prostorije zgrade, u smislu ove Odluke su: tavan, vešernica, prostorija za sušenje rublja, podrum, biciklana, prostorija za rad organa upravljanja zgradom, prostorija za smeštaj smeća, ostava za smeštaj opreme za tekuće održavanje zgrade, zajednička ostava i sl.

Zajednički delovi zgrade, u smislu ove Odluke su: hodnici, krov, dimnjaci, krovne terase, fasada, stepenište, pristupne galerije, svetlarnici i sl.

Zajednički ograđen prostor koji pripada zgradi, u smislu ove Odluke je dvorište zgrade koje služi za potrebe svih stanara i koristi se u skladu sa njegovom namenom.

U zajedničkim prostorijama, zajednički ograđenom prostoru koji pripada zgradi, hodnicima, krovnim terasama, stepeništu, pristupnim galerijama i svetlarnicima zabranjeno je držati druge stvari, osim onih koje su nužne za njihovo namensko

korišćenje. Instalacije, uređaji i oprema zgrade, u smislu ove Odluke su: instalacija vodovoda, toplovoda i kanalizacije, elektro, plinske instalacije, telefonske, televizijske i gromobranske instalacije, protivpožarna-hidrantska mreža, liftovska postrojenja, kao i odgovarajuće podstanice, hidroforska postrojenja, razvodni ormani i sl.

POSEBNE ODREDBE

Član 4

Stambene prostorije i uređaje u stanovima, kao i zajedničke uređaje u zgradi, instalacije i oprema zgrade stanari su dužni da koriste sa potrebnom pažnjom i da ih čuvaju od oštećenja i kvara.

Stanari su dužni da zajedničke prostorije zgrade, zajedničke delove zgrade, zajednički ograđen prostor koji pripada zgradi i uređaje i opremu zgrade, posle upotrebe očiste i dovedu u red, a ključ od zajedničke prostorije, odnosno krovne terase, pristupne galerije i svetlarnika, vrate licu koje je odredio organ upravljanja zgradom.

Član 5

Natpise i reklame na vratima stanar može postavljati ukoliko obavlja poslovnu delatnost u skladu sa važećim propisima.

Po iseljenju, stanar je dužan da natpise i reklame ukloni i da prostor na kome su bili postavljeni dovede u ispravno stanje.

Član 6

O kućnom redu u zgradi staraju se stanari i organ upravljanja zgradom.

Zajedničke prostorije u zgradi (stepenište, hodnici, podrum, tavan, perionica, prostorija za sušenje veša i sl.) i zajednički ograđen prostor koji pripada zgradi (dvorište) služe za potrebe svih stanara i koriste se u skladu sa njihovom namenom. Zajedničke prostorije ne smeju se koristiti za stanovanje niti izdavati na korišćenje u bilo koje svrhe osim prostorija koje se po posebnim propisima pretvaraju u stanove, poslovne prostorije i ateljee.

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

Ako zgrada ima stan namenjen za stanovanje radnika koji radi na održavanju stambenih zgrada (službeni stan), ovaj stan mora biti obeležen natpisom "službeni stan".

U zgradi mora postojati ažuran spisak stanara, o čemu se stara predsednik skupštine zgrade.

Član 7

Stanari su dužni da obezbede da ulaz u zgradu, stepenište, pristup krovnoj terasi, pristupnoj galeriji i svetlarnicama, hodnicima i zajedničkim prostorijama budu slobodni radi nesmetanog prolaza i u njima je zabranjeno odlaganje materijala i ponašanje koje na bilo koji način narušava njihovu funkcionalnost, čistoću i higijenu (ostavljanje nameštaja, uređaja, unošenje blata, ostavljanje smeća, otpada i drugo).

Član 8

Stanari su dužni da za vreme kiše, snega i drugih vremenskih nepogoda, obezbede da prozori na stepeništu, svetlarnicama, tavanu, podrumu i drugim zajedničkim prostorijama i zajedničkim delovima zgrade budu zatvoreni.

Stanari su dužni da sa prozora, terasa, balkona i lođa uklanjaju sneg i led, pri čemu moraju voditi računa da ne oštete zajedničke prostorije i zajedničke delove zgrada, i da ne ugrožavaju bezbednost ostalih stanara i prolaznika.

Stanari su dužni da obezbede čišćenje snega i uklanjanje leda ispred zgrade.

Član 9

Nije dozvoljeno sušenje rublja na otvorenim delovima zgrade (prozori, terase, balkoni i lođe) koji su vidljivi sa ulice ili druge javne površine, ako u zgradi postoji prostorija za sušenje rublja.

Član 10

Nije dozvoljeno sa prozora, terasa, balkona i lođa tresenje tepiha, posteljine i drugih stvari, kao i bacanje otpada svih vrsta.

Skupština zgrade određuje mesto i vreme tresenja tepiha, posteljnih i drugih stvari.

Nije dozvoljeno na terasama, balkonima i lođama držanje stvari i predmeta koji narušavaju izgled zgrade (nameštaj, ogrevni materijal i slično).

Član 11

Stanari su dužni da ogrevni materijal drže u podrumu, a u zgradama bez podruma, na mestima koja odrede stanari, odnosno organ upravljanja zgradom.

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

Odmah po unošenju ogrevnog materijala u podrum ili druga za to određena mesta, stanar je dužan da očisti i dovede u red mesto na kojem je materijal bio istovaren.

Držanje tečnog gasa (butana), tečnih goriva (lož ulja) i drugih zapaljivih materijala na određenim mestima mora biti u skladu sa zakonskim i drugim propisima kojima je regulisana ova oblast.

Član 12

Na prozorima, terasama, balkonima i lođama zabranjeno je držanje stvari, odnosno predmeta koji bi usled pada mogli povrediti, oštetiti ili uprljati prolaznike i vozila. Cveće u saksijama može se držati na prozorima, terasama, balkonima i lođama, ili na ivici istih samo u određenim sigurnosnim posudama, a zalivanje cveća mora se obavljati tako da voda ne kvasi fasadu zgrade, balkone, terase ili prolaznike i vozila.

Član 13

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

Stanari su dužni da ulaznu kapiju ili ulazna vrata zaključavaju u vremenu od 23,00 do 4,00 časa narednog dana od 01. aprila do 30. septembra, odnosno od 22,00 do 5,00 časa narednog dana od 1. oktobra, do 31. marta ako zgrada nema spoljne signalne uređaje za pozivanje stanara.

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.

Član 14

U svakom ulazu u zgradu organ upravljanja zgradom dužan je da na vidnom mestu istakne ovu odluku, spisak stanara koji sadrži ime i prezime stanara i članova njegovog porodičnog domaćinstva, sprat i broj stana, i spisak zajedničkih prostorija sa naznakom njihove namene.

Ako organ upravljanja zgradom donese odluku da spisak iz stava 1. ovog člana ne istakne na vidnom mestu 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, organ upravljanja zgradom dužan je da spisak iz stava 1. ovog člana ažurira.

Vlasnik stana, odnosno poslovne prostorije dužan je da organu upravljanja zgradom prijavi promenu stanara, odnosno broj stanara u roku od osam dana od dana nastale promene.

Član 15

U svakom ulazu u zgradu, pravno lice ili preduzetnik kome je povereno održavanje zgrade, dužno je da na vidnom mestu istakne uputstvo o načinu prijave kvara na instalaciji, uređajima i opremi zgrade.

Organ upravljanja zgradom dužan je da na vidnom mestu istakne obaveštenje o tome kome se stanari mogu obratiti u slučaju kvara lifta, instalacija, uređaja i opreme zgrade, i kod koga se nalaze ključevi od prostorija u kojima su instalacije, uređaji i oprema zgrade iz člana 3. stav 6. ove Odluke.

Član 16

Stanar koji primeti da su instalacije, uređaji i oprema zgrade ili njihov deo u kvaru, dužan je da o tome odmah obavesti pravno lice ili preduzetnika kome je povereno održavanje zgrade, odnosno stanara određenog za prijem i prosleđivanje ovakvih obaveštenja.

Član 17

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.

U slučaju kvara lifta, lift se mora isključiti iz upotrebe, na svim vratima lifta mora se istaći upozorenje da je u kvaru i o nastalom kvaru obavestiti pravno lice ili preduzetnika kome je povereno održavanje zgrade, o čemu se stara organ upravljanja zgradom. Organ upravljanja zgradom se stara o redovnoj kontroli ispravnosti lifta, protivpožarnih uređaja i uređaja za uzbunu u zgradi.

Član 18

Stanari, odnosno organ upravljanja zgradom, dužni su da u zimskom periodu preduzmu mere zaštite od smrzavanja i prskanja vodovodnih i kanalizacionih instalacija i uređaja u stanovima, zajedničkim i poslovnim prostorijama.

Član 19

Uređenje prostora za igru i zabavu dece, stanari zgrade ili više zgrada, mogu urediti u skladu sa važećim planskim aktima nadležnog organa za komunalne poslove, a po odobrenju JP Direkcija za izgradnju, urbanizam i građevinsko zemljište Smederevo, kojoj su povereni poslovi uređivanja i korišćenja građevinskog zemljišta.

Član 20

U stanovima, zajedničkim i poslovnim prostorijama u zgradi nije dozvoljeno postavljati ili demontirati instalacije, uređaje i opremu zgrade, bez saglasnosti nadležnih javnih komunalnih i drugih preduzeća ili vršiti druge prepravke bez odobrenja vlasnika stana ili poslovnog prostora, odnosno nosioca prava raspolaganja na stanu ili poslovnom prostoru.

Odobrenje iz stava 1. ovog člana, podrazumeva pribavljanje i drugih odobrenja nadležnih organa, kada su u pitanju radovi za koje je, u skladu sa zakonom, obavezno pribavljanje takvog odobrenja.

Član 21

Lice koje izvodi građevinske, građevinsko-zanatske i instalaterske radove u zgradi ili na zgradi, dužno je da prethodno o tome obavesti stanare, odnosno organ upravljanja zgradom i prijavi dan početka, vrstu i trajanje radova, i da po obavljenom poslu prostorije u zgradi koje su bile predmet radova ili na bilo koji način vezane za izvođenje radova, ostavi u ispravnom stanju.

Obavezu obaveštavanja iz stava 1. ovog člana, ima i stanar kada izvodi radove u stanu ili poslovnim prostorijama, kao i obavezu da prikaže odobrenje iz člana 20. ove Odluke, predsedniku organa upravljanja zgradom.

Radovi iz stavova 1. i 2. ovog člana, osim u slučajevima havarije i potrebe za hitnim intervencijama, ne mogu se izvoditi u vreme određeno kao vreme odmora.

Član 22

Pri korišćenju stana, poslovnih i zajedničkih prostorija, zajednički ograđenog prostora koji pripada zgradi, hodnika, krovnih terasa, stepeništa i prisutnih galerija u zgradi, zabranjeno je vikom, bukom, trčanjem, skakanjem, igranjem loptom i sličnim postupcima ometati stanare u mirnom korišćenju stana.

U vreme odmora, radnim danima u vremenu od 14,00 do 17,00 časova i od 22,00 do 05,00 časova narednog dana, a u danima vikenda u vremenu od 16,00 do 18,00 časova i od 22,00 do 05,00 časova narednog dana, u stanovima, odnosno poslovnim prostorijama u zgradi nije dozvoljeno ponašanje kojima se remeti mir i spokojstvo građana.

Izuzetno od stava 2. ovog člana u poslovnim prostorijama u okviru stambene zgrade dozvoljeno je korišćenje mašina i uređaja, muzičkih aparata i uređaja samo do dozvoljenog nivoa buke propisanog Odlukom o merama za zaštitu stanovništva od buke i određivanju akustičnih zona na teritoriji grada Smedereva.

Organ upravljanja zgradom može da odredi i drugi vremenski period kao vreme odmora i ta odluka mora biti istaknuta na oglasnoj tabli zajedno sa Odlukom o kućnom redu u stambenim zgradama.

Član 23

Prozori na podrumu moraju imati rešetku ili gustu žičanu mrežu koja sprečava ubacivanje predmeta koji mogu da izazovu požar ili druga oštećenja zgrade.

Član 24

Stanari koji u stanovima i poslovnim prostorijama, u skladu sa posebnim propisima o držanju životinja, drže mačke, pse i druge životinje, dužni su da paze da te životinje ne stvaraju nečistoću i ne narušavaju mir i tišinu u zgradi.

Član 25

U pogledu iznošenja i deponovanja kućnog smeća, kao i otpadaka koji ne spadaju u kućno smeće (kabasto), primenjuju se odgovarajući propisi grada koji regulišu ovu oblast.

NADZOR

Član 26

Poslove inspekcijskog nadzora nad primenom ove Odluke vrši nadležno Odeljenje za inspekcijske poslove preko komunalne, građevinske i inspekcije za zaštitu životne sredine.

U okviru prava staranja o primeni odredaba ove Odluke, predsednik skupštine zgrade pruža pomoć organu iz stava 1. ovog člana, tako što ukazuje na pojedine propuste stanara i daje potrebne podatke o stanarima koji se ne pridržavaju kućnog reda u stambenim zgradama.

Član 27

Komunalno-policijske poslove obavlja komunalni policajac koji, pored zakonom utvrđenih ovlašćenja, izdaje prekršajni nalog i podnosi zahtev za vođenje prekršajnog postupka 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.

KAZNE NE ODREDBE

Član 28

Novčanom kaznom u fiksnom iznosu kazniće se za prekršaj izdavanjem prekršajnog naloga ako ne postupi ili postupi suprotno odredbama člana 3. stav 5., člana 6. stav 4., člana 9., člana 10. stavova 1. i 3., člana 11. stavova 1, 2. i 3., člana 12., člana 14. stav 4., člana 21. i člana 23. ove Odluke, i to:

- stanari kao fizička lica u iznosu od 10.000 dinara,
- preduzetnik u iznosu od 30.000 dinara.

Član 29

Novčanom kaznom u prekršajnom postupku kazniće se za prekršaj ako ne postupi ili postupi suprotno odredbama članova 4., 7., 8., 13., 16., 18., 20., 22. i 24. ove Odluke, i to:

- stanari kao fizička lica u iznosu od 5.000 dinara do 75.000 dinara,
- preduzetnik u iznosu od 10.000 dinara do 250.000 dinara.

Član 30

Novčanom kaznom u prekršajnom postupku u iznosu od 50.000 dinara do 1.000.000 dinara, kazniće se za prekršaj zgrada kao pravno lice, ako organ upravljanja zgradom ne postupi ili postupi suprotno odredbama člana 6. stavova 3, 5. i 6., člana 14. stavova 1, 2. i 3., člana 15. stav 2., člana 17. stavova 2, 3. i 4. i člana 18. ove Odluke.

Član 31

Novčanom kaznom u prekršajnom postupku u iznosu od 75.000 dinara do 1.000.000 dinara, kazniće se za prekršaj pravno lice kome je povereno održavanje zgrade ako ne postupi ili postupi suprotno odredbama člana 15. stav 1. ove Odluke.

Za prekršaj iz stava 1. ovog člana, kazniće se u prekršajnom postupku odgovorno lice u pravnom licu novčanom kaznom u iznosu od 10.000 dinara do 75.000 dinara.

Za prekršaj iz stava 1. ovog člana, kazniće se u prekršajnom postupku preduzetnik kome je povereno održavanje zgrade novčanom kaznom u iznosu od 30.000 dinara do 250.000 dinara.

ZAVRŠNE ODREDBE

Član 32

Danom stupanja na snagu ove Odluke prestaje da važi Odluka o kućnom redu u stambenim zgradama na području opštine Smederevo ("Međuopštinski službeni list", broj 6/84).

Član 33

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u "Službenom listu grada Smedereva", osim odredbe člana 23. ove Odluke koja će početi da se primenjuje u roku od 60 dana od dana stupanja na snagu ove Odluke.

Član 34

Prečišćen tekst Odluke o kućnom redu u stambenim i stambeno-poslovnim zgradama na teritoriji grada Smedereva objaviti u "Službenom listu grada Smedereva".

Samostalni član Odluke o izmeni

Odluke o kućnom redu u stambenim i stambeno-poslovnim zgradama na teritoriji grada Smedereva

("Sl. list grada Smedereva", br. 5/2015)

Član 2

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u "Službenom listu grada Smedereva".