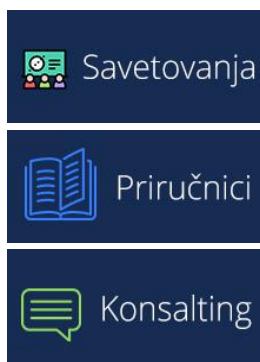


Preuzeto iz elektronske pravne baze **Paragraf Lex**



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 ZGRADAMA

("Sl. list grada Čačka", br. 11/2015)

I OPŠTE ODREDBE

Član 1

Ovom odlukom reguliše se kućni red u stambenim i stambeno-poslovnim zgradama na teritoriji grada Čačka (u daljem tekstu: zgrada).

Pod kućnim redom u smislu stava 1. ovog člana podrazumevaju se prava i obaveze stanara 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

Stanarom zgrade, u smislu ove odluke smatra se: vlasnik stana i drugih posebnih delova zgrade, nosilac stanarskog prava, 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).

Član 3

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 i odlukom organa upravljanja zgrade.

Instalacije, uređaji i oprema zgrade, u smislu ove odluke su: instalacija vodovoda, toplovoda i kanalizacije, elektro, plinske instalacije, PTT, instalacija za prijem signala mobilne telefonije i interneta, TV i gromobranske instalacije, protivpožarna-hidrantska mreža, liftovska postrojenja, kao i odgovarajuće podstanice, hidroforska postrojenja, razvodni ormani i sl.

Član 4

Zajedničke prostorije zgrade, zajednički delovi zgrade, zajednički ograđen prostor koji pripada zgradi, instalacije, uređaji i oprema zgrade služe za potrebe svih stanara i stanari su dužni da ih koriste sa potrebnom pažnjom u skladu sa namenom i

na način kojim se neće prouzrokovati šteta na zgradi kao celini i na njenim posebnim i zajedničkim delovima, i kojim se neće ometati korišćenje stanova, drugih posebnih delova i zajedničkih delova zgrade.

II POSEBNE ODREDBE

Član 5

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

Organ upravljanja zgradom, u smislu ove odluke jeste skupština zgrade, odnosno savet zgrade.

Obrazovanje, funkcionisanje i nadležnosti organa upravljanja zgradom regulisano je odredbama Zakona o održavanju stambenih zgrada.

Registar stambenih zgrada kao pravnih lica i organa upravljanja stambenim zgradama vodi Gradska stambena agencija Čačak.

Član 6

Stanari imaju pravo da:

- utvrđuju potrebe za izvođenje radova na investicionom i tekućem održavanju zgrade i predlažu mere za njihovo izvođenje organu upravljanja,
- organizuju dobrovoljne aktivnosti na održavanju zgrade i neposredne okoline zgrade.
- Stanari imaju obavezu da:
 - da plaćaju troškove investicionog i tekućeg održavanja zgrade, u skladu sa propisima koji regulišu ovu oblast,
 - postupaju u skladu sa odlukama izabranog organa upravljanja zgradom,
 - naknade štetu koju su prouzrokovali na zajedničkim prostorijama zgrade, zajedničkim delovima zgrade, zajednički ograđenom prostoru koji pripada zgradi, instalacijama, uređajima i opremi zgrade.

Član 7

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 ovlastio organ upravljanja zgradom.

Član 8

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

Član 9

Stanari su dužni da obezbede da ulaz u zgradu, stepenište, pristup krovnoj terasi, pristupnoj galeriji i svetlarnicima, 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).

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.

Član 10

Stanari su dužni da za vreme kiše, snega i drugih vremenskih nepogoda, obezbede da prozori na stepeništu, svetlarnicima, 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 blagovremeno uklone sneg, led, kao i drugi materijal koji onemogućava bezbedan prilaz ulazu u zgradu.

Stanari su dužni da blagovremeno pristupe uklanjanju vode iz podrumskih i drugih zajedničkih prostorija u slučaju poplave i drugih elementarnih nepogoda.

Član 11

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 12

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

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

Član 13

Stanari su dužni da ogrevni materijal drže u podrumu, a u zgradama bez podruma, na mestima koja odredi 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 14

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, lođe ili prolaznike i vozila.

Član 15

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 5,00 časova narednog dana leti, i od 22,00 do 6,00 časova narednog dana zimi, 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 16

U svakom ulazu u zgradu organ upravljanja zgradom treba 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.

Organ upravljanja je dužan da pribavi pismenu saglasnost svakog stanara pre unošenja njegovih ličnih podataka u spisak iz stava 1. ovog člana.

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 na osnovu informacije o promeni koju je vlasnik, zakupac, podzakupac ili korisnik stana po drugom osnovu dužan da dostavi organu upravljanja u roku ne dužem od 10 dana od dana nastale promene.

Član 17

U svakom ulazu u zgradu, fizičko ili pravno lice 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.

Član 18

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

Član 19

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 fizičko ili pravno lice 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 20

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

Član 21

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 22

Stanari zgrade ili više zgrada, mogu, na osnovu odluke organa upravljanja zgrade i rešenja nadležnog organa uprave ukoliko je ono potrebno, urediti prostor za igru i zabavu dece u skladu sa važećim urbanističkim planom i u saradnji sa preduzećem, odnosno organom kome su povereni poslovi uređivanja i korišćenja građevinskog zemljišta.

Član 23

U stanovima, zajedničkim i poslovnim prostorijama u zgradi nije dozvoljeno postavljati ili demontirati instalacije, uređaje i opremu zgrade, bez saglasnosti nadležne organizacije, 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 24

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 dostavi fotokopiju odobrenja iz člana 23. ove odluke, predsedniku organa upravljanja zgradom.

Radovi iz st. 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 25

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

U vreme odmora, radnim danima u vremenu od 16,00 do 18,00 časova i od 22,00 do 5,00 časova narednog dana, a u danima vikenda u vremenu od 16,00 do 18,00 časova i od 22,00 do 7,00 časova narednog dana stanari su dužni da se ponašaju na način koji obezbeđuje mir i tišinu u zgradi.

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.

U poslovnim prostorijama zgrade u kojima se obavlja ugostiteljska delatnost zabranjeno je korišćenje muzike ukoliko pravno lice ili preduzetnik, na koje je registrovan ugostiteljski objekat, ne poseduje izveštaj o merenju nivoa buke, koja nastaje korišćenjem muzike, a koja ne sme biti viša od dozvoljenog nivoa buke u životnoj sredini, izražene u decibelima.

U poslovnim prostorijama zgrade pravna lica ili preduzetnici, koji u obavljanju delatnosti emituju buku, dužni su da za obavljanje delatnosti pribave izveštaj o merenju nivoa buke, koja ne sme biti viša od dozvoljenog nivoa buke u životnoj sredini, izražene u decibelima.

Član 26

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

Član 27

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 28

Hranjenje domaćih i divljih životinja se mora obavljati na način kojim se ne nanosi šteta na fasadi zgrade, susedskim terasama, lođama, zajedničkim prostorijama, liftu, okolnim objektima i dr., odnosno na način kojim se ne narušava mir i tišina u zgradi.

III NADZOR

Član 29

Nadzor nad primenom ove odluke vrši komunalna inspekcija, građevinska inspekcija i inspekcija za zaštitu životne sredine Gradske uprava za inspekcijски nadzor grada Čačka, u okviru svojih nadležnosti.

Predsednik organa upravljanja zgradom dužan je da pruži pomoć inspektorima, tako što ukazuje na pojedinačne propuste stanara i daje podatke o stanarima koji se ne pridržavaju kućnog reda u zgradi.

IV KAZNE NE ODREDBE

Član 30

Novčanom kaznom u iznosu od 5.000,00 do 25.000,00 dinara, kazniće se za prekršaj fizičko lice, ako:

1. u zajedničkim prostorijama, zajednički ograđenom prostoru koji pripada zgradi, hodnicima, krovnim terasama, stepeništu, pristupnim galerijama i svetlarnicama drži druge stvari, osim onih koje su nužne za njihovo namensko korišćenje (član 3. stav 4. Odluke),
2. ne koristi sa potrebnom pažnjom i ne čuva od kvarova i oštećenja, požara, provala i sl. zajedničke prostorije zgrade, zajedničke delove zgrade, zajednički ograđen prostor koji pripada zgradi, instalacije, uređaje i opremu zgrade (član 4. Odluke),
3. ne postupi u skladu sa članom 6. stav 2. ove odluke,
4. ne postupi u skladu sa članom 7. ove odluke,
5. ne postupi u skladu sa članom 8. ove odluke,
6. ne postupi u skladu sa članom 9. ove odluke,
7. ne postupi u skladu sa članom 10. ove odluke,
8. suši rublje na otvorenim delovima zgrada (prozori, terase, balkoni i lođe) koji su vidljivi sa ulice ili druge javne površine, a u zgradi postoji prostorija za sušenje rublja (član 11. Odluke),
9. ne postupi u skladu sa članom 12. ove odluke,
10. ne postupi u skladu sa članom 13. ove Odluke,
11. ne postupi u skladu sa članom 14. ove odluke,
12. ne postupi u skladu sa članom 15. ove odluke,
13. ne postupi u skladu sa članom 16. stav 4. ove odluke,
14. ne postupi u skladu sa članom 18. ove odluke,
15. ne postupi u skladu sa članom 19. ove odluke,
16. ne postupi u skladu sa članom 20. ove odluke,
17. ne preduzimaju u zimskom periodu mere zaštite od smrzavanja i prskanja vodovodnih i kanizacionih instalacija i uređaja u stanovima, zajedničkim i poslovnim prostorijama (član 21 Odluke),
18. ne postupi u skladu sa članom 23. ove odluke,
19. ne postupi u skladu sa članom 24. stav 2. i 3. ove odluke,
20. ne postupi u skladu sa članom 25. stav 1. i 2. ove odluke.
21. ne postupi u skladu sa članom 27. ove odluke,
22. ne postupi u skladu sa članom 28. ove odluke.

Za prekršaje iz stava 1. ovog člana, kazniće se preduzetnik novčanom kaznom u iznosu od 10.000,00 do 100.000,00 dinara.

Za prekršaj iz stava 1. ovog člana kazniće se pravno lice novčanom kaznom u iznosu od 50.000,00 do 250.000,00 dinara, a odgovorno lice u pravnom licu novčanom kaznom u iznosu od 5.000,00 do 25.000,00 dinara.

Član 31

Novčanom kaznom od 5.000,00 do 25.000,00 dinara, kazniće se odgovorno lice u organu upravljanja zgradom u slučajevima:

1. ne postupi u skladu sa članom 16. Odluke
2. ne postupi u skladu sa članom 17. Odluke
3. ne postupi u skladu sa članom 19. stav 2. i 3. Odluke
4. ne postupi u skladu sa članom 25. stav 3. Odluke
5. ne postupi u skladu sa članom 26. Odluke.

Član 32

Novčanom kaznom od 50.000,00 do 250.000,00 dinara, kazniće se za prekršaj pravno lice, ako:

1. izvodi građevinske, građevinsko-zanatske radove u zgradi ili na zgradi, a o tome prethodno ne obavesti stanare, odnosno organ upravljanja zgradom ili ne prijavi dan početka, vrstu i trajanje radova, ili po obavljenom poslu prostorije u zgradi ne ostavi u ispravnom stanju, ili radove izvodi u vreme određeno kao vreme odmora (član 24. stav 1. i 3. Odluke),
3. u poslovnim prostorijama zgrade u kojima se obavlja ugostiteljska delatnost koristi muziku a ne poseduje izveštaj o merenju nivoa buke koja nastaje korišćenjem muzike, a koja ne sme biti viša od dozvoljenog nivoa buke, ili u poslovnim prostorijama obavlja delatnost koja emituje buku, a nije pribavilo izveštaj o merenju nivoa buke, (član 25. stav 4. i 5. Odluke).

Za prekršaje iz stava 1. ovog člana, kazniće se i odgovorno lice u pravnom licu novčanom kaznom u iznosu od 5.000,00 do 25.000,00 dinara.

Za prekršaje iz stava 1. ovog člana, kazniće se preduzetnik novčanom kaznom u iznosu od 10.000,00 do 100.000,00 dinara.

V PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Član 33

Danom stupanja na snagu ove odluke prestaje da važi Odluka o kućnom redu u stambenim zgradama ("Službeni list opštine Čačak", broj 9/92).

Član 34

Ova odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u "Službenom listu grada Čačka", osim odredaba čl. 16. i 26. ove odluke koje će početi da se primenjuju u roku od 60 dana od dana stupanja na snagu ove odluke.