

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 Kruševca", br. 1/2009 - prečišćen tekst, 1/2014, 3/2014 i 4/2014 - ispr.)

I - OPŠTE ODREDBE

Član 1

Ovom Odlukom utvrđuju se osnove kućnog reda u stambenim zgradama na teritoriji grada Kruševca.

Pod kućnim redom u stambenim zgradama podrazumeva se korišćenje stanova, zajedničkih prostorija, uređaja i instalacija na način kojim se ne ometaju ostali stanari u mirnom korišćenju svojih stanova i zgrada, stanovi, zajedničke prostorije, uređaji i instalacije čuvaju od oštećenja i kvara kao i održavanje čistoće u zajedničkim prostorijama u zgradi na određenom, optimalnom, nivou.

Član 2

O kućnom redu u stambenim zgradama dužni su da se staraju svi stanari pojedinačno i Skupština zgrade.

Stanarom u smislu ove Odluke smatraju se: vlasnik stana kao posebnog dela zgrade, zakupac stana, podstanar, članovi njihovih porodičnih domaćinstava koji stanuju u tim zgradama.

U koliko se u stambenoj zgradi nalaze poslovne prostorije, stanarom u smislu ove Odluke smatraju se i vlasnik odnosno zakupac poslovne prostorije i lica koja su u istim zaposlena.

Skupštinu zgrade čine vlasnici stanova i drugih posebnih delova zgrade odnosno njihovi predstavnici.

Član 3

Stambena zgrada ima svojstvo pravnog lica sa pravima i obavezama utvrđenim Zakonom i ovom Odlukom.

II - POSEBNE ODREDBE

Član 4

Stambene prostorije i uređaji u stanovima, zajedničke prostorije, uređaje i instalacije stanari su dužni da koriste sa posebnom pažnjom i da ih čuvaju od oštećenja i kvara.

Posle svake upotrebe zajedničkih prostorija (prostorije za održavanje sastanaka, vešernice i druge prostorije koje se zaključavaju), stanari su dužni da iste očiste, zaključaju i ključ predaju određenom licu.

Stanari su dužni da snose troškove korišćenja zajedničkih prostorija (zajedničko osvetljenje, voda i dr.).

Član 5

Svi stanovi u zgradi moraju biti obeleženi brojevima. Pored broja na ulaznim vratima stana, mora da stoji pločica sa imenom i prezimenom vlasnika stana ili zakupca stana.

Ako u zgradi postoji stan namenjen za stanovanje lica koje radi na održavanju stambene zgrade taj stan mora biti obeležen natpisom "službeni stan".

U zgradi mora da postoji spisak stanara koji na odgovarajućem obrascu sačinjava i ističe Javno preduzeće za stambene usluge, odnosno drugo preduzeće koje se stara o održavanju zgrade.

Predsednik Skupštine zgrade dužan je da prati promene u zgradi i o svakoj nastaloj promeni da u roku od osam dana obavesti preduzeće iz prethodnog stava kako bi izvršilo ispravku spiska.

Član 6

Zajedničke prostorije u zgradi (stepenište, hodnici, podrum, prostorije za prikupljanje smeća, tavan, prostorije za pranje i sušenje veša, prostorije za održavanje sastanaka) i dvorište stambene zgrade služe za potrebe svih stanara. Raspored korišćenja zajedničkih prostorija i dvorišta utvrđuje Skupština zgrade.

Stanari su dužni da prostorije iz prethodnog stava koriste u skladu sa njihovom namenom.

Namena zajedničkih prostorija može da se menja samo u opisanom postupku.

U zavisnosti od veličine prostora koji pripada stambenoj zgradi Skupština zgrade određuje prostor za igru i zabavu dece, prostor za parkiranje vozila, prostor za sušenje veša i prostor za istovar ogrevnog i drugog materijala, a u skladu sa namenom prostora utvrđenom urbanističkom dokumentacijom.

Član 7

Ulazna vrata na zgradi moraju da se zaključavaju u letnjem periodu od 23,00 do 04,00 časova, a u zimskom periodu od 22,00 do 05,00 časova. U ostalo vreme ulazna vrata moraju biti otključana osim ako u zgradi postoje spoljni signalni uređaji za pozivanje pojedinih stanara.

Ulazni hodnik i stepenište zgrade koja nema uređaj za automatsko osvetljavanje moraju biti osvetljeni do vremena predviđenog za zaključivanje zgrade.

Član 8

Ispravnost lifta, protivpožarnih uređaja, protivpožarnih stepenica i uređaja za uzbunjivanje u zgradi mora redovno da se kontroliše.

Uputstvo za upotrebu lifta mora biti vidno istaknuto.

U slučaju kvara lift se mora isključiti iz upotrebe i na vratima lifta istaći upozorenje da je isti u kvaru.

Stanar koji primeti da je lift u kvaru dužan je da o tome odmah obavesti predsednika Skupštine zgrade ili drugo ovlašćeno lice.

Član 9

U stambenoj zgradi mora na vidnom mestu da stoji obaveštenje o tome kome stanari treba da se obrate u slučaju kvara na liftu, centralnom grejanju ili drugim uređajima i instalacijama i kod koga se nalaze ključevi od zajedničkih prostorija.

Član 10

Za vreme kiše, snega i drugih vremenskih nepogoda prozori i drugi otvori na stepeništu, tavanu, podrumu i drugim zajedničkim prostorijama moraju biti zatvoreni.

Prozori na podrumu moraju biti obezbeđeni žičanom mrežom.

Otvori za ubacivanje ogrevnog materijala i šahte komunalnih instalacija moraju biti obezbeđeni propisnim poklopcima.

Član 11

Stanari su dužni da stanove i zajedničke prostorije, uređaje, mašine i aparate koriste na način kojim se drugi stanari ne ometaju u mirnom korišćenju svojih stanova.

U vremenu od 15,00 do 17,00 časova i od 23,00 do 06,00 časova, stanari se moraju ponašati na način koji obezbeđuje potpun mir i tišinu u zgradi (vreme odmora).

Član 12

Lica koja u zgradi izvode radove bilo koje vrste (zanatske, građevinske, postavljanje antena i sl.) dužni su da pre početka izvođenja radova o tome obaveste predsednika Skupštine zgrade ili drugo ovlašćeno lice.

Pošto završe sve predviđene radove lica iz prethodnog stava su dužna da uklone sve tragove predmetnih radova, prostor urede i očiste.

Član 13

Za poštovanje odredbi čl. 4 - 12 ove Odluke, dužna je da se stara Skupština zgrade stambene zgrade.

III - ODRŽAVANJE HIGIJENE U ZAJEDNIČKIM PROSTORIJAMA

Član 14

Na ulazima stambenih zgrada, stepeništima, zajedničkim hodnicima, liftovima i delovima dvorišta koji pripadaju stambenoj zgradi (u daljem tekstu: zajedničke prostorije) mora redovno da se održava higijena čišćenjem i pranjem tih prostorija.

Održavanje higijene iz prethodnog stava vrši se na organizovan način preko Javnog komunalnog preduzeća "Kruševac" u Kruševcu (u daljem tekstu: davalac usluga).

Održavanje higijene davalac usluga vrši uz naknadu koju plaćaju korisnici usluga.

Pod korisnicima usluga podrazumevaju se vlasnici stanova, zakupci stana, vlasnici i korisnici poslovnog prostora koji se nalaze u sastavu zgrade.

Član 15

Obaveze za održavanje higijene iz prethodnog člana donosi se na sve stambene zgrade koje imaju najmanje osam stanova.

U stambenim zgradama sa manje od osam stanova stanari su dužni da sami organizuju održavanje higijene, mada i oni svoje poslove mogu da povere Javnom komunalnom preduzeću.

Član 16

Davalac usluga za održavanje higijene dužan je da utvrdi visinu naknade za održavanje higijene za svaku stambenu zgradu pojedinačno, zavisno od površine prostora koji se čisti i za svakog korisnika usluga zavisno od površine stambenog prostora koji isti koristi.

Visina naknade iz prethodnog stava utvrđuje se u saradnji sa organom uprave nadležnim za poslove cena.

Na osnovu utvrđene visine naknade davalac usluga priprema ugovore koje dostavlja na zaključivanje Skupštini zgrade.

Skupština zgrade je dužna da u roku od 15 dana od dana prijema ugovora iz prethodnog stava donese odluku o zaključivanju istog da se pismeno izjasni da ne prihvata ovakav način održavanja.

Ugovor iz prethodnog stava zaključuje se na period od najmanje dve godine.

Skupština zgrade koja se pismeno izjasni da ne prihvata održavanje higijene na način propisan čl. 14. ove Odluke dužna je da sama organizuje održavanje higijene na takav način da se zajedničke prostorije u stambenim zgradama preko osam stanova čiste i peru najmanje jednom nedeljno.

Član 17

Naplata naknade za održavanje higijene u zajedničkim prostorijama vrši se na način kao i naplata usluga za iznošenje smeća.

Da bi usluga čišćenja mogla biti naplaćena, predsednik Skupštine zgrade ili njegov zamenik vrši overu mesečnog radnog naloga licu koje vrši čišćenje što služi kao dokaz da je usluga čišćenja kvalitetno obavljena.

U slučaju da uskrati overu naloga predsednik Skupštine zgrade je dužan da o razlozima pismeno obavesti davaoca usluga u roku od 24 časa. Ukoliko se ovo pitanje ne reši između korisnika i davaoca usluga u narednih 48 časova isti se mogu obratiti za posredovanje komunalnom inspektor. Ako i intervencija komunalnog inspektora ne dovede do rešenja davalac usluga će za ostvarivanje svog zahteva da se obrati redovnom Sudu.

Član 18

Predsednik Skupštine zgrade je dužan da davaoca usluga blagovremeno obaveštava o svakoj promeni korisnika usluga.

Korisnik usluga koji namerava privremeno da prestane da koristi stan sa svim članovima porodičnog domaćinstva dužan je da o tome obavesti davaoca usluga najkasnije na 30 dana, pre prestanka korišćenja stana. U protivnom biće dužan da snosi troškove održavanja higijene u zajedničkim prostorijama i u vreme kada nije koristio stan.

Član 19

U cilju racionalnog i domaćinskog korišćenja i čuvanja stambenih zgrada, stanova i poslovnih prostorija zabranjeno je:

1. Ostaviti ili držati predmete na ulazima, stepeništima i hodnicima koji ometaju slobodan prolaz.
2. Lomiti, oštećivati ili odnositi bilo koje elemente stambene zgrade, uređaja i instalacija.

3. Držati zapaljive i eksplozivne tečnosti i gasove i druge opasne materije u stanovima, zajedničkim i poslovnim prostorijama suprotno propisima koji regulišu način držanja ovih materija.
4. Držati na terasama predmete kao što su: stari nameštaj, posude za odlaganje smeća, ogrevni i drugi materijal na način koji narušava izgled i urednost zgrade.
5. Držati na terasama neobezbeđene saksije za cveće ili druge predmete koji padom mogu povrediti prolaznike ili oštetiti i uprljati vozila i javne površine.
6. Cepati drva i drugi ogrevni materijal u stanovima i na drugim mestima koja za to nisu određena.
7. Pisati, žvrljati i bojiti po spoljnim i unutrašnjim zidovima stambene zgrade, stepeništu, vratima, prozorima i drugim delovima stambene zgrade.
8. Vikom, bukom, trčanjem, korišćenjem raznih uređaja, mašina i aparata ometati stanare u mirnom korišćenju svojih stanova u vreme predviđeno za odmor (član 11.).
9. Bacati otpatke i druge čvrste predmete u sanitarne uređaje, po stepeništu, zajedničkim prostorijama, ulazima i dvorištu.
10. Bacati otpatke i predmete bilo koje vrste sa prozora i terase.
11. Tresti tepihe, posteljinu i sl. sa prozora i terasa ili na mestu koje za to nije određeno.

Član 20

Stanari upravljaju stambenom zgradom neposredno na Skupštini zgrade.

Skupština zgrade pored obaveza predviđenih ovom Odlukom ima pravo i dužnost naročito da:

1. Predlaže potrebu za održavanje stambene zgrade i uređaja u zgradi.
2. Organizuje dobrovoljne aktivnosti stanara na održavanju stambene zgrade i udruživanju dopunskih sredstava za održavanje.
3. Odlučuje o načinu naplate zajedničkih troškova u zgradi (zajedničko osvetljenje, potrošnja vode i dr.).
4. Stara se o primeni kućnog reda u stambenoj zgradi.
5. *(brisana)*

Član 21

Skupštinu zgrade predstavlja predsednik Skupštine zgrade koji se bira na period od 2 godine.

Predsednik Skupštine zgrade ima zamenika.

Predsednik Skupštine zgrade je odgovoran za čuvanje i upotrebu pečata i štambilja stambene zgrade i ključeva od zajedničkih prostorija i uređaja u zgradi.

Član 22

Poslove iz svog delokruga Skupština zgrade vrši na sednicama koje se sazivaju po potrebi.

Sednice saziva predsednik Skupštine zgrade po sopstvenoj inicijativi, na inicijativu najmanje 1/3 članova, na zahtev Javnog preduzeća za stambene usluge, Mesne zajednice na čijoj teritoriji se nalazi stambena zgrada ili komunalne inspekcije i komunalne policije.

Član 23

Skupština zgrade može punovažno da odlučuje ako sednici prisustvuje više od polovine članova.

Odluke koje donosi Skupština zgrade većinom od ukupnog broja članova obavezne su i za one članove koji se sa njima nisu saglasili.

O radu Skupštine zgrade vodi se zapisnik. Zapisnik vodi lice koje se bira na samoj Skupštini.

Izuzetno, Skupština zgrade može da radi i odlučuje ako Skupštini prisustvuje najmanje 1/4 od ukupnog broja članova s tim što je za punovažnost donete odluke potrebno da se obezbedi pismena saglasnost potrebnog broja članova do većine predviđene u stavu 1. i 2. ovog člana.

Član 24

U naplati zajedničkih troškova u stambenoj zgradi stara se blagajnik.

Blagajnika bira Skupština zgrade na period od dve godine.

Po pravilu, blagajniku pripada naknada za obavljene poslove naplate koju snose stanari a čiju visinu utvrđuje Skupština zgrade.

U slučaju iz prethodnog stava blagajniku se mogu poveriti i drugi poslovi vezani za korišćenje stambene zgrade što se bliže reguliše ugovorom između blagajnika i Skupštine zgrade.

Dve ili više stambene zgrade mogu da imaju zajedničkog blagajnika, o čemu odluku donosi Skupština zgrade tih stambenih zgrada.

V - OBAVEZE PREDUZEĆA KOJA SE BAVE ODRŽAVANJEM STAMBENIH ZGRADA

Član 25

Javno preduzeće za stambene usluge odnosno drugo preduzeće koje se bavi održavanjem stambenih zgrada dužno je da ovu odluku (štampanu na odgovarajućem formatu), spisak stanara, uputstvo za upotrebu lifta i propise o merama za zaštitu od požara (odredbe koje se odnose na smeštaj i održavanje zapaljivih tečnosti, gasova, eksplozivnih i drugih opasnih materija) istakne na odgovarajućem (vidnom) mestu u svakoj stambenoj zgradi u roku od 30 dana od dana stupanja na snagu ove Odluke.

VI - NADZOR

Član 26

Nadzor nad sprovođenjem odredaba ove Odluke vrši komunalna inspekcija i komunalna policija.

Član 27

U koliko komunalni inspektor u vršenju nadzora utvrdi da neko lice ne izvršava obaveze predviđene ovom Odlukom, ili vrši radnje suprotno utvrđenim zabranama, doneće rešenje koje će tom licu naložiti da izvrši određene obaveze ili otkloniti nastale posledice u roku koji inspektor odredi a pod pretnjom prinudnog izvršenja.

U koliko komunalni inspektor utvrdi da se zajedničke prostorije u stambenim zgradama za koje je Skupština zgrade donela odluku da sami vrše čišćenje ne čiste kvalitetno, rešenjem će naložiti da se čišćenje zajedničkih prostorija vrši preko Javnog komunalnog preduzeća "Kruševac" ili drugog preduzeća koje se bavi održavanjem zgrada, a na teret stanara.

Komunalni policajac u vršenju komunalno-policijskih poslova prisustvom na licu mesta:

- sprečava narušavanje reda propisanog ovom Odlukom,
- uspostavlja narušeni red, primenom svojih ovlašćenja utvrđenih zakonom,
- izriče i naplaćuje novčane kazne (mandatne kazne) na licu mesta u skladu sa odredbama ove Odluke,
- podnosi zahtev za pokretanje prekršajnog postupka.

Član 28

Ukoliko komunalni inspektor utvrdi da u nekoj stambenoj zgradi ne funkcioniše Skupština zgrade, da se stambenom zgradom nedomaćinski upravlja ili da se zgrada oštećuje a uređaji i instalacije uništavaju, posle pismenog upozorenja stanara doneće rešenje da upravljanje tom stambenom zgradom preuzme Javno preduzeće za stambene usluge, odnosno drugo preduzeće koje vrši održavanje te stambene zgrade uz naknadu koju su dužni da snose stanari.

U slučaju iz prethodnog stava, naknada za upravljanje zgradom iznosi 20%, od visine zakupnine za stanovanje u konkretnoj zgradi, a plaćaće se istovremeno sa zakupninom odnosno sa troškovima održavanja zgrada kada su u pitanju vlasnici stanova.

VII - KAZNENE ODREDBE

Član 29

Novčanom kaznom u iznosu od 50.000 do 250.000 dinara, kazniće se za prekršaj Javno preduzeće za stambene usluge, odnosno drugo preduzeće koje se bavi održavanjem stambene zgrade, ako ne postupi u skladu sa odredbom čl. 26. ove Odluke.

Novčanom kaznom u iznosu od 5.000 do 25.000 dinara, kazniće se za prekršaj iz prethodnog stava odgovorno lice u javnom preduzeću za stambene usluge odnosno drugo preduzeće koje se bavi održavanjem stambenih zgrada.

Član 30

Novčanom kaznom u iznosu od 20.000,00 dinara kazniće se za prekršaj pravno lice ako postupa suprotno odredbama člana 4. stav 2., člana 5. stav 1. i člana 19. ove Oduke.

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

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

***Samostalni član Odluke o izmeni i dopuni
Odluke o kućnom redu u stambenim zgradama***

("Sl. list grada Kruševca", br. 1/2014)

Član 8

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