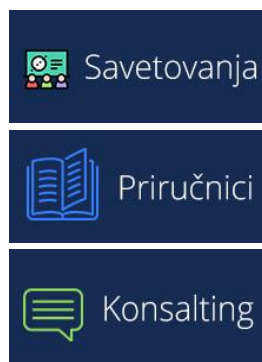


Preuzeto iz elektronske pravne baze **Paragraf Lex**



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 Niša", br. 29/2017)

#### I OPŠTE ODREDBE

##### Član 1

Ovom odlukom utvrđuju se opšta pravila kućnog reda u stambenim i stambeno-poslovnim zgradama na teritoriji grada Pirota.

Pod kućnim redom podrazumevaju se pravila ponašanja vlasnika i drugih korisnika posebnih delova zgrade, vezana za korišćenje stanova, poslovnih prostorija i drugih posebnih delova zgrade, kao i za korišćenje zajedničkih delova zgrade, pomoćnog prostora, samostalnih delova zgrade i zemljišta koje služi za upotrebu zgrade, a radi obezbeđivanja mirnog i nesmetanog korišćenja navedenih delova zgrade.

##### Član 2

Stanarom, u smislu ove odluke, smatraju se: vlasnik stana koji stanuje u zgradi, zakupac, podzakupac stana i svaki drugi korisnik stana, kao i članovi njihovog porodičnog domaćinstva i druga lica koja privremeno borave u stambenoj zgradi.

Ukoliko se u stambenoj zgradi nalaze i poslovne prostorije, stanarom, u smislu ove odluke, smatraće se i vlasnici, odnosno zakupci poslovnih prostorija, kao i lica koja su zaposlena u tim prostorijama.

Vlasnici, zakupci i drugi korisnici garaža, garažnih boksova i garažnih mesta kao posebnih delova zgrade, a koji nisu i 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 upotrebu zgrade.

##### Član 3

O održavanju kućnog reda staraju se stanari u smislu člana 2. ove odluke, skupština stambene zajednice i upravnik, odnosno profesionalni upravnik.

U zgradi mora postojati ažuriran spisak stanara istaknut na vidnom mestu u zgradi, o čemu se stara upravnik, odnosno profesionalni upravnik.

#### II ODRŽAVANJE REDA I MIRA

##### Član 4

Stanari su dužni da koriste stanove, zajedničke prostorije i druge delove zgrade i zemljište koje služi za upotrebu zgrade, na način kojim se obezbeđuje mirno i nesmetano korišćenje drugih stanara.

Zabranjeno je vikom, bukom, nepristojnim ponašanjem, skakanjem, trčanjem, igranjem loptom i sličnim postupcima narušavati red i mir u zgradi.

Korišćenje raznih mašina i uređaja, muzičkih aparata, radio i televizijskih prijemnika, kao i sviranje i pevanje u posebnim delovima zgrade, odnosno u zgradi, dozvoljeno je samo do sobne jačine zvuka, a preko sobne jačine samo u posebnim situacijama (proslave, obavljanja radova i sl.) uz pisanu saglasnost većine članova skupštine stambene zajednice ili na osnovu odluke skupštine stambene zajednice koja se donosi običnom većinom.

U vremenu od 14-17 časova i od 22 do 6 časova ujutru (vreme dnevnog i noćnog odmora), stanari se moraju ponašati na način kojim se obezbeđuje potpuni mir i tišina u zgradi, osim u izuzetnim situacijama uz pribavljenu pisanu saglasnost ili odluku skupštine stambene zajednice kao u stavu 3. ovog člana odluke.

Određbe ovog člana shodno se primenjuju i na zemljište koje služi za upotrebu zgrade.

### **Član 5**

Ukoliko se korišćenjem posebnih i zajedničkih delova zgrade stvara buka u dužem vremenskom periodu, buka trajnog karaktera ili buka koja se periodično ponavlja, svako od stanara može tražiti od nadležnog organa gradske uprave da se izvrši merenje buke.

U slučajevima iz stava 1. ovog člana dozvoljeni nivo buke je do 35 decibela, s tim što se u toku dnevnog i noćnog odmora mora obezbediti potpuni mir i tišina.

### **Član 6**

Izvođenje građevinskih radova mora se vršiti na način da se ne remeti u većoj meri mir i red u zgradi.

Radovi iz stava 1. ovog člana mogu se vršiti za vreme dnevnog odmora samo uz pisanu saglasnost većine članova skupštine stambene zajednice ili na osnovu odluke skupštine koja se donosi običnom većinom.

### **Član 7**

Na terasama, lođama i balkonima zabranjeno je držati stvari koje narušavaju izgled zgrade kao što su stari nameštaj, ogrevni i drugi materijali, sudovi za smeće i slično.

### **Član 8**

Na stepeništima, u hodnicima i drugim zajedničkim prolazima, ne mogu se ostavljati bilo kakve stvari osim otirača ispred ulaza u stan ili poslovnu prostoriju.

Izuzetno od stava 1. ovog člana, ukoliko su stepenište i hodnik dovoljno prostrani, može se držati cveće u odgovarajućim posudama.

### **Član 9**

Stanari mogu, u skladu sa posebnim propisima, držati pse, mačke i druge životinje, samo u svojim stambenim prostorijama, u kom slučaju su dužni da vode računa da te životinje ne stvaraju nečistoću u zajedničkim prostorijama i na zemljištu koje služi za upotrebu zgrade i ne narušavaju mir u zgradi.

### **Član 10**

Stanovi moraju biti obeleženi brojevima o čemu se staraju stanari i upravnik, odnosno profesionalni upravnik.

Stanari mogu na vratima stana koji koriste staviti pločice sa imenom, prezimenom i zanimanjem.

Natpisi i reklame na vratima stana mogu se postaviti ukoliko se u njemu obavlja privredna delatnost u skladu sa važećim propisima.

## **III OBAVLJANJE PRIVREDNE DELATNOSTI**

### **Član 11**

U stambenim i stambeno-poslovnim zgradama mogu se, u skladu sa važećim propisima, obavljati privredne delatnosti koje su po svojoj prirodi takve da se njihovim obavljanjem ne bi remetio mir u korišćenju stanova i drugih delova zgrade.

Dozvoljeni nivo buke u zatvorenom prostoru u kome se obavlja privredna delatnost je do 35 decibela, s tim što se za vreme dnevnog odmora mora obezbediti potpuni mir.

U toku noćnog odmora nije dozvoljeno obavljanje delatnosti.

### **Član 12**

Ugostiteljska delatnost se može obavljati samo u prizemnim delovima stambenih zgrada uz dozvoljeni nivo buke propisan članom 11. ove odluke.

Ugostiteljska delatnost se može obavljati i za vreme noćnog odmora, prema radnom vremenu propisanom posebnom odlukom, s tim što se u toku noćnog odmora mora obezbediti mir.

### **Član 13**

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

## **IV ODRŽAVANJE ČISTOĆE**

### **Član 14**

Stanari su dužni da održavaju čistoću na ulazu zgrade, stepeništima, u zajedničkim i pomoćnim prostorijama, samostalnim delovima zgrade i na zemljištu koje služi za upotrebu zgrade, kao i da obezbede nesmetan i slobodan prolaz kroz ove prostorije i zemljište koje služi za upotrebu zgrade.

Zabranjeno je bacanje predmeta i smeća i prosipanje vode ili druge tečnosti na stepeništima, u hodnicima i drugim zajedničkim prostorijama, kao i kroz prozore i sa terasa i balkona.

Zabranjeno je prljati i na bilo koji način oštećivati zidove, vrata, prozore, uređaje i druge delove zgrade.

Kućno smeće i drugi otpad izbacuju se u posude ili na mesta koja su za to određena.

Prostori i posude za smeće se moraju održavati uredno i čisto.

Stanari su dužni da spreče preterano širenje neprijatnih mirisa i mirisa od hrane iz svojih posebnih delova zgrade.

### **Član 15**

Spoljni delovi zgrade (vrata, prozori, izlozi i sl.) moraju biti čisti i ispravni.

O čistoći i ispravnosti spoljnih delova zgrade staraju se stanari, odnosno korisnici stanova, poslovnih prostorija i drugih posebnih delova zgrade.

### **Član 16**

Zabranjeno je trešenje tepiha, posteljnih i drugih stvari sa prozora, balkona, lođa i terasa, kao i u zajedničkim prostorijama i pomoćnom prostoru.

Skupština stambene zajednice određuje vreme i mesto trešenja stvari iz stava 1. ovog člana.

### **Član 17**

U slučaju da se u stanu ili drugom posebnom delu zgrade pojave izvori zaraze ili gamad, stanar, odnosno korisnik, je dužan da suzbije zarazu i uništi gamad.

Stanari, odnosno korisnici posebnih delova zgrade su dužni da učestvuju u suzbijanju zaraze i uništavanju gamadi koja se pojavila u zajedničkim delovima zgrade, pomoćnim prostorijama i na zemljištu koje služi za upotrebu zgrade.

### **Član 18**

Ogrevni materijal se ne sme držati u zajedničkim i samostalnim delovima zgrade i pomoćnom prostoru.

Ogrevni materijal se može držati u podrumima koji su namenjeni i za smeštaj ogrevnog materijala, odnosno na mestima koje odredi skupština stambene zajednice.

Zabranjeno je cepanje drva, razbijanje uglja i obavljanje drugih poslova sa ogrevnim materijalom u stanu ili drugom posebnom delu zgrade, zajedničkim i samostalnim delovima zgrade i pomoćnom prostoru, osim u podrumima u kojima je smešten ogrevni materijal, odnosno na mestima koja odredi skupština stambene zajednice.

## **V BEZBEDNOST ZGRADE**

### **Član 19**

Ulazna vrata zgrade moraju biti zaključana u vremenu od 22-5 časova, a petkom, subotom i nedeljom, kao i u dane praznika od 24-5 časova.

U ostalo vreme vrata moraju biti otključana, osim ako zgrada ima spoljne uređaje za pozivanje pojedinih stanara.

Ulazna vrata na zajedničkim prostorijama, tavanu, podrumu, kao i ulazna vrata koja vode na ravne krovove moraju biti stalno zaključana.

Otvori za ubacivanje ogreva i drugih predmeta moraju biti stalno zatvoreni i u ispravnom stanju.

Stanarima se obezbeđuju ključevi od odgovarajućih vrata, koje su dužni da vrate kada im prestane svojstvo stanara u smislu ove odluke, o čemu se stara upravnik, odnosno profesionalni upravnik ili lice koje oni ovlaste.

## **Član 20**

Na prozorima, terasama i balkonima mogu se držati posude sa cvećem.

Posude iz stava 1. ovog člana moraju biti osigurane od pada i izlivanja vode.

Stanari su dužni da sa prozora, balkona, lođa i terasa svog stana ili drugog posebnog dela zgrade uklanjaju sneg i led.

Skupština stambene zajednice i upravnik, odnosno profesionalni upravnik se staraju o uklanjanju snega i leda sa zajedničkih delova zgrade.

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

Prozori na podrumu moraju imati gustu žičanu mrežu.

## **Član 21**

Liftovi i drugi uređaji u zgradi mogu se koristiti isključivo u skladu sa uputstvom proizvođača koje mora biti vidno istaknuto.

U slučaju kvara, lift se mora isključiti iz upotrebe i na svim vratima lifta istaći upozorenje da je lift u kvaru, o čemu se stara upravnik, odnosno profesionalni upravnik ili lice koje oni ovlaste.

Otklanjanje kvarova na uređajima iz stava 1. ovog člana može vršiti samo ovlašćena organizacija.

## **Član 22**

Skupština stanara stambene zajednice i upravnik, odnosno profesionalni upravnik staraju se da se redovno vrši kontrola ispravnosti lifta, protivpožarnih i drugih uređaja.

## **Član 23**

Zabranjeno je samovlasno vršenje popravki i radova na zajedničkim delovima zgrade i uređajima u zgradi i u samostalnim delovima zgrade.

## **Član 24**

Građevinski radovi se moraju izvoditi tako da se ne ugrožava stabilnost zgrade i delova zgrade i ne nanosi šteta na posebnim, zajedničkim i drugim delovima zgrade.

## **Član 25**

Radi zaštite od požara zabranjeno je:

- držati na stepeništima, u hodniku, protivpožarnim prolazima, tavanским prostorijama i drugim zajedničkim prostorijama lako zapaljiv materijal,
- ulaziti na tavan ili u podrum sa svetiljkama sa otvorenim plamenom,
- loženje vatre na tavanu ili u podrumu ukoliko za to u ovim prostorijama ne postoje posebna ložišta,
- držanje ulja za loženje u podrumima koji nisu izgrađeni ili adaptirani prema propisima koji uređuju držanje i smeštaj ulja za loženje,
- spaljivanje čađi u dimnjacima bez prisustva dimničara,
- zatvaranje slavina na ulaznom ventilu od zidnih požarnih hidranata i
- pregrađivanje - zatvaranje nužnih prolaza.

Prozori na podrumima moraju biti obezbeđeni-zaštićeni od ubacivanja spolja zapaljenih ili zapaljivih predmeta.

## **Član 26**

Stepeništa i hodnici moraju biti osvetljeni noću ukoliko u zgradi ne postoje uređaji za automatsko osvetljenje.

# **VI KORIŠĆENJE ZAJEDNIČKIH PROSTORIJA, UREĐAJA I ZEMLJIŠTA**

## **Član 27**

Zajedničke prostorije u zgradi (perionice, sušionice, prostorije za zabavu i sl.) i uređaji koriste se u skladu sa njihovom namenom prema rasporedu koji utvrdi skupština stambene zajednice.

Pri utvrđivanju rasporeda mora se voditi računa da stanari mogu bar jedanput nedeljno da koriste odgovarajuću prostoriju, odnosno uređaj.

U prostorijama iz stava 1. ovog člana zabranjeno je držati druge stvari, osim onih koje su nužne za namensko korišćenje tih prostorija.

Nakon korišćenja, stanari su dužni da zajedničku prostoriju očiste, uredi, korišćene uređaje isključe, a ključeve prostorija predaju licu koje odredi upravnik, odnosno profesionalni upravnik zgrade.

### **Član 28**

Zemljište koje služi za upotrebu zgrade koristi se na način i za potrebe kako je određeno odlukom skupštine stambene zajednice.

Skupština stambene zajednice odlukom određuje i da li se na zemljištu iz stava 1. ovog člana mogu držati automobili i druga motorna vozila, pri čemu se mora voditi računa da ostane dovoljno prostora za uobičajene potrebe stanara i igru i zabavu dece.

### **Član 29**

Stambene zajednice susednih zgrada mogu sporazumom urediti zajednički prostor za potrebe dece i stanara.

## **VII NADZOR**

### **Član 30**

Nadzor nad primenom ove odluke vrši organ gradske uprave nadležnom za stambene i inspekcijske poslove.

### **Član 31**

Inspekcijски nadzor nad primenom ove odluke vrši komunalna inspekcija.

Nadzor nad primenom odredbi ove odluke koje se odnose na zaštitu od buke vrši inspekcija za zaštitu životne sredine.

Za prekršaje propisane ovom odlukom nadležni inspektor izdaje prekršajni nalog.

## **VIII KAZNENE ODREDBE**

### **Član 32**

Novčanom kaznom u iznosu od 10.000 dinara kazniće se fizičko lice ukoliko:

1. vikom, bukom, nepristojnim ponašanjem, skakanjem, trčanjem, igranjem loptom i sličnim postupcima narušava red i mir u zgradi (član 4, stav 2),
2. postupa suprotno odredbama člana 4, stav 3,
3. postupa suprotno odredbama člana 4, stav 4,
4. van zgrade, vikom, bukom, korišćenjem raznih mašina i uređaja, muzičkih aparata, sviranjem, pevanjem ili na drugi sličan način remeti mir u zgradi, odnosno potpuni mir i tišinu u toku dnevnog i noćnog odmora,
5. ne poštuje dozvoljeni nivo buke u slučajevima iz člana 5,
6. postupa suprotno članu 6,
7. na terasi, lođi ili balkonu drži stvari koje narušavaju izgled zgrade (član 7),
8. postupa suprotno odredbama člana 8,
9. postupa suprotno odredbama člana 9.

Novčanom kaznom u iznosu od 50.000 dinara kazniće se pravno lice za prekršaje iz stava 1. ovog člana, a odgovorno lice u pravnom licu novčanom kaznom u iznosu od 15.000 dinara.

Za prekršaje iz stava 1. ovog člana preduzetnik će se kazniti novčanom kaznom u iznosu od 20.000 dinara.

### **Član 33**

Novčanom kaznom u iznosu od 80.000 dinara kazniće se pravno lice ukoliko:

1. obavlja privrednu delatnost u zgradi protivno odredbama člana 11,
2. obavlja ugostiteljsku delatnost protivno odredbama člana 12.

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

### **Član 34**

Novčanom kaznom u iznosu od 6.000 dinara kazniće se fizičko lice ukoliko:

1. baca predmete, smeće ili prosipa vodu ili drugu tečnost na stepeništu, u hodnicima ili drugim zajedničkim prostorijama zgrade (član 14, stav 2),
2. baca predmete ili smeće kroz prozor, sa terase ili balkona,
3. prlja ili oštećuje zidove, vrata, prozore, uređaje ili druge delove zgrade (član 14, stav 3),
4. postupa suprotno obavezi iz člana 14, stav 6,
5. ne čisti ili ne održava ispravnim spoljne delove zgrade (član 15),
6. trese tepihe, posteljne ili druge stvari suprotno odredbama člana 16,
7. ne suzbije zarazu ili ne uništi gamad u svom posebnom delu (član 17, stav 1),
8. ne učestvuje u suzbijanju zaraze ili uništavanju gamadi koja se pojavila u zajedničkim delovima zgrade, pomoćnom prostoru ili na zemljištu koje služi za upotrebu zgrade (član 17, stav 2),
9. ogrevni materijal drži suprotno odredbama člana 18, stavovi 1. i 2,
10. postupa suprotno zabrani iz člana 18, stav 3.

Novčanom kaznom u iznosu od 30.000 dinara kazniće se pravno lice za prekršaje iz stava 1. ovog člana, a odgovorno lice u pravnom licu novčanom kaznom u iznosu od 10.000 dinara.

Za prekršaje iz stava 1. ovog člana preduzetnik će se kazniti novčanom kaznom u iznosu od 15.000 dinara.

### **Član 35**

Novčanom kaznom u iznosu od 15.000 dinara kazniće se fizičko lice ukoliko:

1. ostavi otključana ulazna vrata u vreme kada ista moraju biti zaključana (član 19, stav 1),
2. nakon korišćenja ostavi otključana vrata na zajedničkim prostorijama, tavanu, podrumu ili ulazna vrata koja vode na ravan krov (član 19, stav 3),
3. ostavi otvoren otvor za ubacivanje ogreva i drugih predmeta nakon upotrebe (član 19, stav 4),
4. na prozoru, terasi ili balkonu drži posude za cveće koje nisu osigurane od pada ili izlivanja vode (član 20, stav 2),
5. sa prozora, balkona, lođe ili terase svog stana ili drugog posebnog dela zgrade ne ukloni sneg i led (član 20, stav 3),
6. postupi suprotno zabrani iz člana 23,
7. izvodi građevinske radove suprotna odredbama člana 24,
8. postupa suprotno zabranama iz člana 25, stav 1.

Novčanom kaznom u iznosu od 100.000 dinara kazniće se pravno lice za prekršaje iz stava 1. ovog člana, a odgovorno lice u pravnom licu novčanom kaznom u iznosu od 25.000 dinara.

Za prekršaje iz stava 1. ovog člana preduzetnik će se kazniti novčanom kaznom u iznosu od 75.000 dinara.

### **Član 36**

Novčanom kaznom u iznosu od 8.000 dinara kazniće se fizičko lice ukoliko:

1. zajedničke prostorije i uređaje koristi suprotno njihovoj nameni ili rasporedu koji je utvrdila skupština stambene zajednice (član 27, stav 1),
2. postupa suprotno odredbama člana 27, stav 3,
3. postupa suprotno odredbama člana 27, stav 4,
4. koristi zemljište koje služi za upotrebu zgrade suprotno odluci skupštine stambene zajednice (član 28, stav 1).

Novčanom kaznom u iznosu od 40.000 dinara kazniće se pravno lice za prekršaje iz stava 1. ovog člana, a odgovorno lice u pravnom licu novčanom kaznom u iznosu od 12.000 dinara.

Za prekršaje iz stava 1. ovog člana preduzetnik će se kazniti novčanom kaznom u iznosu od 20.000 dinara.

### **Član 37**

Novčanom kaznom u iznosu od 10.000 dinara kazniće se upravnik, odnosno profesionalni upravnik ukoliko:

1. ne istakne na vidnom mestu u zgradi ažuriran spisak stanara,
2. ne obezbedi obeležavanje stanova brojevima,

3. ne obezbedi stanaru ključeve za zajedničke prostorije,
4. ne obezbedi uklanjanje snega i leda sa zajedničkih delova zgrade,
5. ne obezbedi gustu žičanu mrežu na prozorima podruma,
6. ne istakne uputstvo proizvođača za korišćenje lifta ili drugih uređaja u zgradi,
7. ne istakne upozorenje na vratima lifta da je lift u kvaru,
8. ne obezbedi redovnu kontrolu ispravnosti lifta, protivpožarnih i drugih uređaja,
9. ne obezbedi osvetljenje stepeništa i hodnika noću kada u zgradi ne postoje uređaji za automatsko osvetljenje.
10. ne istakne na vidnom mestu u zgradi odluku o kućnom redu u stambenim zgradama, izvod iz propisa o zaštiti od požara ili izvod iz propisa o civilnoj zaštiti ukoliko u zgradi ili stambenom bloku postoji sklonište.

## **IX ZAVRŠNE ODREDBE**

### **Član 38**

Upravnik, odnosno profesionalni upravnik je dužan da na vidnom mestu u zgradi istakne ovu odluku, kao i izvod iz propisa kojima se uređuju mere zaštite od požara.

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

### **Član 39**

Kućni red propisan pravilima o međusobnim odnosima vlasnika posebnih delova u stambenoj zajednici, mora biti u skladu sa opštim pravilima kućnog reda propisanim ovom odlukom.

### **Član 40**

Stupanjem na snagu ove odluke prestaje da važi Odluka o kućnom redu u stambenim zgradama ("Međuopštinski službeni list Niš", /92 i "Sl. list Grada Niša", br. 19/05).

### **Član 41**

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