



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 Pančeva", br. 7/2011, 11/2011 - ispr., 18/2013, 6/2014, 19/2014 i 38/2016)

I OPŠTE ODREDBE

Član 1

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

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

Organ upravljanja stambenom zgradom, u smislu Zakona i ove Odluke, je skupština zgrade odnosno savet zgrade.

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.

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

Član 4

O načinu upravljanja stambenom zgradom u pogledu održavanja i korišćenja stambene zgrade, stanova, drugih posebnih delova u zgradi, zajedničkih prostorija, zajedničkih delova zgrade i zajednički ograđenog prostora, instalacija, uređaja i opreme koji pripadaju zgradi, odlučuje skupština zgrade, odnosno savet zgrade, većinom od ukupnog broja članova skupštine zgrade odnosno saveta zgrade.

Skupština zgrade odnosno savet zgrade većinom glasova prisutnih članova skupštine zgrade odnosno saveta zgrade donosi odluke koje se odnose na tekuće održavanje zgrade (održavanje higijene u zajedničkim delovima zgrade, zajedničkim prostorijama, stepeništu, hodnicima i dr., čišćenje i održavanje trotoara oko zgrade, čišćenje oluka i olučnih cevi, popravka ili zamena okova, brava, katanaca i drugih uređaja za zatvaranje, krećenje zajedničkih prostorija i drugi radovi koji spadaju u tekuće održavanje).

U zajedničkim prostorijama, zajedničkim delovima zgrade i zajednički ograđenom prostoru koji pripada zgradi, zabranjeno je držati druge stvari, osim onih koje su nužne za namensko korišćenje.

Zajedničke prostorije zgrade, zajednički delovi zgrade, zajednički ograđen prostor koji pripada zgradi, instalacije, uređaji i oprema zgrade služe za potrebe svih stanara i dužni su da ih koriste sa potrebnom pažnjom i da ih čuvaju od kvarova i oštećenja, požara, provala i sl.

II OBAVEZE STANARA

Član 5

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

Organ upravljanja zgradom dužan je da u svakom ulazu u zgradi na vidnom mestu istakne ovu Odluku, spisak zajedničkih prostorija sa naznakom njihove namene i obaveštenjem o tome kome stanari mogu da se obrate u slučaju kvara lifta, instalacija, uređaja i opreme zgrade sa naznakom kod koga se nalaze ključevi od prostorija u kojima su instalacije, uređaji i oprema zgrade, i obaveštenje kod koga (predsednika skupštine, odnosno saveta zgrade ili stanara kojeg ovlasti organ upravljanja) se nalazi spisak stanara koji sadrži ime i prezime stanara i članova njegovog porodičnog domaćinstva, sprat i broj stana.

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

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

Član 6

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

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 zajedničkog dela Zgrade, vrate licu koje je odredio organ upravljanja zgradom.

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 zajedničkog dela zgrade, vrate licu koje je odredio organ upravljanja zgradom.

Član 8

Stanari su dužni da obezbede da ulaz u zgradu, pristup zajedničkim delovima Zgrade 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 9

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

Stanari su dužni da sa prozora, terasa, balkona, lođa, ravnih krovova, horizontalnih i vertikalnih oluka i drugih elemenata na krovu i fasadi zgrade uklanjaju sneg i led, pri čemu moraju voditi računa da ne oštete zajedničke delove zgrade, i da ne ugrožavaju bezbednost ostalih stanara i prolaznika.

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

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.

Stanari su dužni da obezbede prozore na podrumu rešetkom ili gustom žičanom mrežom.

Član 10

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.

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.

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

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

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 instalacije.

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 leti, i od 22,00 do 5,00 časa 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 14

U svakom ulazu u zgradu, javno preduzeće za održavanje stambenih zgrada, drugo 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 4. ove odluke.

Član 15

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 javno preduzeće za održavanje stambenih zgrada, drugo pravno lice ili preduzetnik 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 16

Zajednički ograđen prostor, stanari zgrade ili više susednih zgrada, mogu urediti u skladu sa važećim urbanističkim planom u saradnji sa nadležnim organom za poslove urbanističkog i prostornog planiranja, odnosno u saradnji sa organizacijom kojoj su povereni poslovi uređivanja i korišćenja građevinskog zemljišta.

Član 17

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 18

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 17. 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 19

Pri korišćenju stana, zajedničkih prostorija, zajednički ograđenog prostora i poslovnog prostora koji pripada 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 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, dozvoljeno je korišćenje raznih mašina i uređaja, muzičkih aparata i uređaja, kao i sviranje i pevanje u stanu i poslovnim prostorijama, odnosno zgradi do sobne jačine zvuka,

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

Član 20

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.

III NADZOR

Član 21

Poslove inspekcijskog nadzora nad primenom ove odluke vrši Gradska uprava putem komunalnog, građevinskog i inspektora za zaštitu životne sredine.

Predsednik organa upravljanja zgradom dužan je da pruži pomoć licu iz stava 1. ovog člana, tako što ukazuje na pojedinačne propuste stanara i daje podatke o stanarima koji se ne pridržavaju kućnog reda u zgradi.

Član 22

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.

IV KAZNE NE ODREDBE

Član 23

Novčanom kaznom od 10.000 dinara, kazniće se za prekršaj stanari kao fizička lica ako:

- 1) ne postupaju u skladu sa članom 4. stav 3. i 4. Odluke;
- 2) ne postupaju u skladu sa članom 5. stav 4. Odluke;
- 3) ne postupaju u skladu sa članom 6. Odluke;
- 4) ne postupaju u skladu sa članom 7. Odluke;
- 5) ne postupaju u skladu sa članom 8. Odluke;
- 6) ne postupaju u skladu sa članom 9. Odluke;
- 7) ne postupaju u skladu sa članom 10. Odluke;
- 8) ne postupaju u skladu sa članom 11. Odluke;
- 9) ne postupaju u skladu sa članom 12. Odluke;
- 10) ne postupaju u skladu sa članom 13. Odluke;
- 11) ne postupaju u skladu sa članom 17. Odluke;
- 12) ne postupaju u skladu sa članom 18. stav 2. i 3. Odluke;

13) ne postupaju u skladu sa članom 19. stav 1. i 2. Odluke:

14) ne postupaju u skladu sa članom 20. Odluke.

Za prekršaje iz stava 1. ovog člana, kazniće se pravno lice novčanom kaznom od 60.000 dinara.

Za prekršaje iz stava 1. ovog člana, kazniće se preduzetnik novčanom kaznom od 30.000 dinara.

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

Član 23a

(Brisan)

Član 24

Novčanom kaznom od 60.000 dinara, kazniće se za prekršaj zgrada kao pravno lice, ako organ upravljanja zgradom:

1. ne organizuje poslove održavanja i korišćenja zajedničkih prostorija, zajedničkih delova zgrade i zajednički ograđenog prostora (član 4. stav 1.);

2. ne istakne ovu Odluku na vidnom mestu u svakom ulazu u zgradi, ne istakne spisak zajedničkih prostorija sa naznakom njihove namene i obaveštenjem o tome kome stanari mogu da se obrate u slučaju kvara lifta, instalacija, uređaja i opreme zgrade sa naznakom kod koga se nalaze ključevi od prostorija u kojima su instalacije, uređaji i oprema zgrade, ne istakne obaveštenje kod koga (predsednika skupštine, odnosno saveta zgrade ili stanara kojeg ovlasti organ upravljanja) se nalazi spisak stanara koji sadrži ime i prezime stanara i članova njegovog porodičnog domaćinstva, sprat i broj stana, i u slučaju promene stanara, odnosno broja stanara ne ažurira spisak stanara (član 5. stav 2. i 3.);

3. ne preduzme u zimskom periodu mere zaštite od smrzavanja i prskanja vodovodnih i kanalizacionih instalacija i uređaja u stanovima, zajedničkim i poslovnim prostorijama (član 9. stav 4.);

4. ne istakne na vidnom mestu obaveštenje o tome kome se stanari mogu obratiti u slučaju kvara lifta, instalacija, uređaja i oprema zgrade, i kod koga se nalaze ključevi od prostorija u kojima su instalacije, uređaji i oprema zgrade iz člana 3. stav 4. ove Odluke (član 14. stav 2.);

5. ne stara se o isključenju lifta iz upotrebe u slučaju ara, ne istakne na vratima lifta upozorenje da je lift u kvaru i o nastalom kvaru ne obavesti javno preduzeće za održavanje stambenih zgrada, drugo pravno lice ili preduzetnika kome je povereno održavanje zgrade (član 15. stav 2.);

6. ne stara se o redovnoj kontroli ispravnosti lifta, protivpožarnih uređaja i uređaja za uzbunu u zgradi (član 15. stav 3.);

7. ne istakne na vidnom mestu odluku kojom je samostalno odredio drugi vremenski period kao vreme odmora (član 19. stav 3.).

Član 25

Novčanom kaznom od 50.000 do 1.000.000 dinara, kazniće se za prekršaj Javno preduzeće za održavanje stambenih zgrada ili drugo pravno lice kome je povereno održavanje, ako ne istakne na vidnom mestu u svakom ulazu u zgradu, uputstvo o načinu prijave kvara na instalaciji, uređajima i opremi zgrade (član 14. stav 1.).

Za prekršaj iz stava 1. ovog člana kazniće se odgovorno lice novčanom kaznom od 5.000 do 75.000 dinara.

Za prekršaj iz stava 1. ovog člana kazniće se preduzetnik kome je povereno održavanje zgrade, novčanom kaznom od 10.000 do 250.000 dinara.

Član 26

Novčanom kaznom od 10.000 dinara kazniće se fizičko lice ako ne postupi u skladu sa članom 18. stav 1. ove odluke.

Za prekršaj iz stava 1. ovog člana, kazniće se preduzetnik novčanom kaznom od 20.000 dinara.

Član 27

(Brisan)

V PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Član 28

Ova odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u "Službenom listu grada Pančeva", osim odredaba člana 5. stav 2, 3, 4. i člana 9. stav 5. ove odluke koje će početi da se primenjuju u roku od 60 dana od dana stupanja na snagu ove odluke.

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

("Sl. list grada Pančeva", br. 18/2013)

Član 2

Ova odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u "Službenom listu grada Pančeva".

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

("Sl. list grada Pančeva", br. 6/2014)

Član 8

Ova odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u "Službenom listu grada Pančeva", a primenjivaće se od 01.03.2014. godine.

***Samostalni član Odluke o izmenama i dopunama
Odluke o kućnom redu u stambenim zgradama***

("Sl. list grada Pančeva", br. 19/2014)

Član 8

Ova odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u "Službenom listu grada Pančeva".