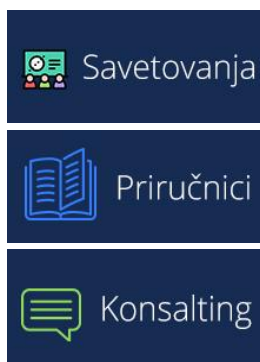




Preuzeto iz elektronske pravne baze **Paragraf Lex**



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 NA TERITORIJI GRADA NIŠA

("Sl. list grada Niša", br. 74/2015)

I OPŠTE ODREDBE

Član 1

Ovom odlukom uređuje se kućni red u stambenim i stambeno-poslovnim zgradama na teritoriji Grada Niša (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 (prostora u javnom korišćenju unutar i oko stambenih i poslovnih zgrada) koji služi 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, odnosno korisnik 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: protivpožarna stepeništa sa pristupnim lestvama, tavan, vešernica, prostorija za sušenje rublja, podrum, 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 (prostor u javnom korišćenju unutar i oko zgrade) koji služi 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 koje pripadaju 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, PTT, TV i gromobranske instalacije, protivpožarna-hidrantska mreža, liftovska postrojenja, kao i odgovarajuće podstanice, hidroforska postrojenja, razvodni ormani, poštanski sandučići i sl.

Član 4

Zajedničke prostorije zgrade, zajednički delovi zgrade, zajednički ograđen prostor (prostor u javnom korišćenju unutar i oko zgrade) koji služi zgradi, instalacije, uređaji i oprema zgrade služe za potrebe svih stanara koji su dužni da ih koriste sa potrebnom pažnjom i održavaju u urednom i ispravnom stanju.

II POSEBNE ODREDBE

Član 5

O kućnom redu u zgradi staraju se stanari i organ koji upravlja zgradom u skladu sa zakonom i drugim pozitivnim propisima.

Član 6

Stanari su dužni da zajedničke prostorije zgrade, zajedničke delove zgrade, zajednički ograđen prostor koji služi 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 7

Otvori na trotoaru i zgradi za ubacivanje ogreva i drugih predmeta moraju biti stalno zatvoreni i u ispravnom stanju. Lice koje koristi ove otvore mora ih dobro zatvoriti posle upotrebe.

Član 8

Krovovi i terase na zgradama mogu se koristiti u skladu sa njihovom namenom.

Na krovovima i terasama zabranjeno je izvođenje radova (postavljanje konzola, antena i sl.) kojima se nanosi šteta zgradi.

Član 9

U slučaju da se u stanu, zajedničkoj, odnosno poslovnoj prostoriji pojave izvori zaraze ili gamad, stanar je dužan da suzbije zarazu i uništi gamad.

Stanari moraju da omoguće dezinfekciju zgrade, koju po nalogu nadležne inspekcije, vrše ovlašćena privredna društva, odnosno ustanove.

Član 10

Stanar, odnosno lice koje koristi poslovne prostorije, dužan je da učestvuje u zajedničkim troškovima, koje srazmerno utvrdi organ upravljanja zgradom.

Član 11

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

Natpise i reklame na vratima stana stanar može postavljati u slučaju da obavlja poslovnu delatnost, u skladu sa važećim propisima.

Stanar je dužan da nakon iseljenja natpise i reklame ukloni i da prostor na kome su bili postavljeni dovede u ispravno stanje.

Član 12

Stanari su dužni da obezbede da ulaz u zgradu, stepenište, liftove, protivpožarno 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).

Član 13

Od spuštanja mraka stepenište i hodnici moraju biti osvetljeni ukoliko u zgradi ne postoje uređaji za automatsko osvetljavanje.

Član 14

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 zgrade i da ne ugrožavaju bezbednost ostalih stanara i prolaznika.

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

Član 15

Na području Grada Niša koja pripada BID, centralnoj i ekstra zoni i na području Niške Banje koja pripada prvoj zoni nije dozvoljeno sušenje rublja na otvorenim delovima zgrade (prozori i terase) koji su okrenuti prema ulici ili drugoj površini javne namene.

Na balkonima i lođama zgrada iz stava 1. ovog člana dozvoljeno je sušenje rublja samo do visine parapetnog zida, odnosno zatvorene ograde, a unutar gabarita balkona, odnosno lođe.

Zone iz stava 1. ovog člana određene su Odlukom o lokalnim komunalnim taksama ("Sl. list Grada Niša", br. 102/2014).

Član 16

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, ogrewni materijal i slično).

Član 17

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

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

Odmah po unošenju ogrewnog 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 18

Na prozorima, terasama, balkonima i lođama zabranjeno je držanje stvari, odnosno predmeta koji bi usled pada mogli povrediti, oštetiti ili uprljati prolaznike i vozila.

Biljni zasadi mogu se držati na prozorima, terasama, balkonima i lođama, ili na ivici istih samo u određenim sigurnosnim posudama, a zalivanje se mora obavljati tako da se ne oštećuje zgrada ili njeni posebni delovi i ne ugrožava se bezbednost građana.

Član 19

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 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 20

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

Ako organ upravljanja zgradom donese odluku da ovu odluku i spisak iz stava 1. ovog člana ne istakne na vidnom mestu, dužan je da na vidnom mestu istakne obaveštenje o tome kod koga se ova odluka i spisak nalaze kako bi bili dostupni 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 21

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 5. ove odluke.

Član 22

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

Član 23

Nije dozvoljeno korišćenje lifta protivno 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 javno preduzeće za održavanje stambenih zgrada, drugo 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 uzbuđivanje u zgradi.

Član 24

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 25

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 26

U stanovima, zajedničkim i poslovnim prostorijama u zgradi je zabranjeno izvođenje radova na postavljanju ili demontiranju instalacija, uređaja i opreme zgrade kao i izvođenje građevinskih radova kojima se menja namena prostorije, bez odobrenja nadležnih organa, kada su u pitanju radovi za koje je, u skladu sa zakonom, obavezno njihovo pribavljanje.

Član 27

Pravno, fizičko lice ili preduzetnik koji izvode građevinske, građevinsko-zanatske ili instalaterske radove u zgradi ili na zgradi, dužni su da prethodno o tome obaveste stanare, odnosno organ upravljanja zgradom i prijave 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, ostave u ispravnom stanju.

Obavezu obaveštavanja iz stava 1. ovog člana ima i stanar kada izvodi radove u stanu ili poslovnim prostorijama.

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 28

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

U vreme odmora, radnim danima u vremenu od 15,00 do 18,00 časova i od 22,00 do 6,00 časova narednog dana, a u danima vikenda u vremenu od 14,00 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.

Član 29

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

Član 30

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.

Ako prilikom prolaska kroz zajedničke prostorije zgrade, zajedničke delove zgrade, zajednički ograđen prostor koji služi zgradi kućni ljubimac stanara na bilo koji način isprlja tu površinu, držalac životinje, odnosno lice koje izvodi kućnog ljubimca, obavezno je da isprljanu površinu bez odlaganja očisti.

Član 31

Radi zaštite od požara posebno je zabranjeno:

- držati u zajedničkim prostorijama, stepeništima, hodnicima, protivpožarnim prolazima i tavanskim prostorijama lako zapaljivi materijal,
- ulaziti na tavan sa otvorenim svetiljkama koje svojim plamenom mogu da izazovu požar,
- loženje vatre na tavanu ili podrumu, ukoliko za to u ovim prostorijama ne postoje posebna ložišta,
- držati ulje za loženje u podrumima koji nisu izgrađeni ili adaptirani prema propisima o njihovom držanju i smeštaju,
- držati ulje za loženje u stanovima više od dve posude do 25 litara,
- spaljivanje čađi u dimnjacima bez prisustva dimničara,
- zatvaranje slavina na ulaznom ventilu od zidnih požarnih hidranata,
- pregrađivanje - zatvaranje nužnih prolaza preko prohodnih terasa i lođa sa kojih se može preći na susedno stepenište koje služi za spasavanje.

U stanovima se ne smeju držati lako zapaljivi materijal, kao ni ložišta koja mogu zbog svoje neispravnosti da izazovu požar u stanu.

U slučaju izbijanja požara u stanu, odnosno stambenoj zgradi stanari su dužni da odmah upotrebe sistem uzbunjivanja, a u slučaju nemogućnosti da sami otklone požar, dužni su da na najbrži način obaveste vatrogasnu službu u cilju suzbijanja požara.

III NADZOR

Član 32

Inspekcijски nadzor nad primenom ove Odluke vrši komunalni inspektor nadležan za područje određene gradske opštine (u daljem tekstu: komunalni inspektor).

U vršenju inspekcijskog nadzora komunalni inspektor može narediti licu izvršavanje utvrđenih obaveza i preduzimanje mera za otklanjanje nedostataka.

Ukoliko lice ne postupi po nalogu komunalnog inspektora, naložena mera izvršiće se preko drugog pravnog lica.

Troškove izvršenja mere snosi lice koje nije postupilo po nalogu komunalnog inspektora.

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 33

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 34

Novčanom kaznom od 5.000,00 dinara do 30.000,00 dinara, kazniće se za prekršaj stanari, kao fizička lica ako:

1. ne koriste sa potrebnom pažnjom i ne čuvaju od kvarova i oštećenja, požara, provala i sl. zajedničke prostorije zgrade, zajedničke delove zgrade, zajednički ograđen prostor koji služi zgradi, instalacije, uređaje i opremu zgrade (član 4. odluke),
2. ne postupaju u skladu sa članom 8. ove odluke,
3. ne postupaju u skladu sa članom 9. ove odluke,
4. ne postupaju u skladu sa članom 11. ove odluke,
5. ne postupaju u skladu sa članom 14. ove odluke,
6. ne postupaju u skladu sa članom 15. ove odluke,
7. ne drže ogrevni materijal u podrumu, a u zgradama bez podruma, na mestima koja odrede stanari, odnosno organ upravljanja zgradom, ili ako u stanu ili na drugim mestima koja za to nisu određena pripremaju i cepaju ogrevni materijal (član 17. st. 1. i 2. odluke),
8. ne postupaju u skladu sa članom 17. stav 3. ove odluke,
9. ne postupaju u skladu sa članom 18. ove odluke,

10. ne postupaju u skladu sa članom 19. ove odluke,

11. ne prijavi promenu stanara, odnosno broj stanara u predviđenom roku (član 20. stav 4. odluke),

12. ne postupaju u skladu sa članom 22. ove odluke,

13. ne postupaju u skladu sa članom 24. ove odluke,

14. ne preduzimaju u zimskom periodu mere zaštite od smrzavanja i prskanja vodovodnih i kanalizacionih instalacija i uređaja u stanovima, zajedničkim i poslovnim prostorijama (član 25. odluke),

15. ne postupaju u skladu sa članom 27. ove odluke i

16. ne postupaju u skladu sa članom 29. ove odluke.

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

Za prekršaje iz stava 1. ovog člana, kazniće se pravno lice novčanom kaznom od 50.000,00 dinara do 500.000,00 dinara i odgovorno lice u pravnom licu novčanom kaznom od 5.000,00 dinara do 30.000,00 dinara.

Član 35

Novčanom kaznom od 50.000,00 dinara do 500.000,00 dinara, kazniće se za prekršaj zgrada kao pravno lice, ako organ upravljanja zgradom:

1. ne istakne u svakom ulazu na vidnom mestu ovu odluku i spisak stanara odnosno obaveštenje o tome kod koga se nalazi ova odluka i spisak stanara i ne ažurira spisak (član 20. st. 1., 2. i 3. odluke),

2. ne istakne na vidnom mestu 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 5. ove odluke (član 21. stav 2. odluke),

3. ne stara se o isključenju lifta iz upotrebe u slučaju kvara, ne istakne na vratima lifta upozorenje da je 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 23. stav 3. odluke),

4. ne stara se o redovnoj kontroli ispravnosti lifta, protivpožarnih uređaja i uređaja za uzbunu u zgradi (član 23. stav 4. odluke).

Član 36

Novčanom kaznom od 50.000,00 dinara do 500.000,00 dinara, kazniće se za prekršaj javno preduzeće za održavanje stambenih zgrada ili drugo pravno lice kome je povereno održavanje zgrade, ako ne istakne na vidnom mestu u svakom ulazu u zgradu, uputstvo o načinu prijave kvara na instalacijama, uređajima i opremi zgrade (član 21. stav 1. odluke).

Za prekršaj iz stava 1. ovog člana, kazniće se odgovorno lice novčanom kaznom od 5.000,00 dinara do 30.000,00 dinara.

Za prekršaj iz stava 1. ovog člana, kazniće se preduzetnik kome je povereno održavanje zgrade novčanom kaznom od 10.000,00 dinara do 100.000,00 dinara.

Član 37

Novčanom kaznom od 50.000,00 dinara do 500.000,00 dinara kazniće se pravno lice, novčanom kaznom od 5.000,00 dinara do 30.000,00 dinara kazniće se odgovorno lice u pravnom licu, novčanom kaznom od 5.000,00 dinara do 30.000,00 dinara kazniće se fizičko lice, ako ne postupaju u skladu sa članom 27. stav 1. ove odluke.

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

Član 38

Kazniće se novčanom kaznom u iznosu od 50.000 dinara pravno lice, novčanom kaznom u iznosu od 10.000 dinara preduzetnik i novčanom kaznom u iznosu od 5.000 dinara odgovorno lice u pravnom licu i fizičko lice ako:

- postupa suprotno zabrani iz člana 3. stav 4,
- postupa suprotno odredbama člana 6,
- postupa suprotno odredbama člana 7,
- postupa suprotno odredbama člana 12,
- postupa suprotno zabrani iz člana 16,
- postupa suprotno odredbama člana 28. stav 1. i stav 2,
- postupa suprotno odredbama člana 30.

Za prekršaje iz stava 1. ovog člana, komunalni inspektor, odnosno komunalni policajac izdaje prekršajni nalog u skladu sa zakonom.

V PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Član 39

Danom stupanja na snagu ove odluke prestaje da važi Odluka o kućnom redu u stambenim zgradama ("Međuopštinski službeni list - Niš", br. 35/91).

Član 40

Ova odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u "Službenom listu Grada Niša", osim odredaba čl. 20. i 29. ove odluke, koje će početi da se primenjuju u roku od 90 dana od dana stupanja na snagu ove odluke.