



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 OPŠTIM PRAVILIMA KUĆNOG REDA U STAMBENIM I STAMBENO-POSLOVNIM ZGRADAMA NA TERITORIJI GRADA NIŠA

("Sl. list grada Niša", br. 139/2017)

I OPŠTE ODREDBE

Član 1

Odlukom o opštim pravilima kućnog reda u stambenim i stambeno-poslovnim zgradama na teritoriji grada Niša (u daljem tekstu: Odluka) uređuju se opšta pravila kućnog reda u stambenim i stambeno-poslovnim zgradama (u daljem tekstu: **zgrada**) na teritoriji grada Niša.

Pod kućnim redom, u smislu stava 1. ovog člana, podrazumevaju se opšta pravila ponašanja u zgradama, obavezna za sve stanare, čijim poštovanjem će se obezbediti red, mir i sigurnost u zgradi, svim stanarima neometano korišćenje poslovnih i zajedničkih delova zgrade, kao i zemljišta za redovnu upotrebu zgrade, očuvanje zajedničkih delova u čistom, ispravnom i upotrebljivom stanju, sigurnom za korišćenje.

Pravilima o međusobnim odnosima vlasnika posebnih delova zgrade mogu se propisati opšta pravila kućnog reda u stambenim i stambeno-poslovnim zgradama, koja ne mogu biti u suprotnosti sa ovom Odlukom.

Član 2

Pojedini izrazi upotrebljeni u ovoj Odluci imaju sledeća značenja:

- stambena zgrada je zgrada namenjena za stanovanje i koristi se za tu namenu, a sastoji se od najmanje tri stana;
- stambeno-poslovna zgrada je zgrada koja se sastoji od najmanje jednog stana i jednog poslovnog prostora;
- stan je poseban deo zgrade koji čini funkcionalnu celinu, sastoji se od jedne ili više prostorija namenjenih za stanovanje i po pravilu ima zaseban ulaz;
- poslovni prostor je deo zgrade koji čini funkcionalnu celinu, sastoji se od jedne ili više prostorija namenjenih za obavljanje delatnosti i po pravilu ima zaseban ulaz;
- poseban deo zgrade je posebna funkcionalna celina u zgradi koja može da predstavlja stan, poslovni prostor, garažu, garažno mesto ili garažni boks;
- zajednički delovi zgrade su delovi zgrade koji ne predstavljaju poseban ili samostalni deo zgrade, koji služe za korišćenje posebnih ili samostalnih delova zgrade, odnosno zgrade kao celini, kao što su: zajednički prostor (stepenište, ulazni prostori i

vetrobrani, zajednički hodnik i galerija, tavanski prostor, podrum, biciklarnica, sušionica za veš, zajednička terasa i druge prostorije namenjene zajedničkoj upotrebi vlasnika posebnih ili samostalnih delova zgrade; i dr.), zajednički građevinski elementi (temelji, noseći zidovi i stubovi, međuspratne i druge konstrukcije, konstruktivni deo zida ili zidna ispuna, izolacija i završna obrada zida prema spoljnjem prostoru ili prema zajedničkom delu zgrade, strehe, fasade, krov, dimnjaci, kanal za provetranje, svetlarnici, konstrukcija i prostori za lift i druge posebne konstrukcije i dr.), kao i zajedničke instalacije, oprema i uređaji (unutrašnje električne, vodovodne i kanalizacione, gasovodne i toplovodne instalacije, lift, gromobrani, aparati za gašenje, otkrivanje i javljanje požara, bezbednosna rasveta, telefonska instalacija i svi komunalni priključci koji su namenjeni zajedničkom korišćenju), ako ne predstavljaju sastavni deo samostalnog dela zgrade i ne čine sastavni deo posebnog dela zgrade, odnosno ne predstavljaju deo instalacije, opreme i uređaja koji isključivo služi jednom posebnom delu;

- zemljište za redovnu upotrebu je zemljište ispod i oko objekta koje ispunjava uslove za građevinsku parcelu i koje po sprovedenom postupku, u skladu sa zakonom kojim se uređuje planiranje i izgradnja, postaje katastarska parcela.

Stambena zajednica ima status pravnog lica i nju čine svi vlasnici posebnih delova stambene, odnosno stambeno-poslovne zgrade.

Organ upravljanja, u smislu odredaba ove Odluke je upravnik ili profesionalni upravnik zgrade kome su povereni poslovi upravljanja (u daljem tekstu: **upravnik**).

Stanar, u smislu ove Odluke, je vlasnik, zakupac posebnog dela zgrade (stana ili poslovnog prostora), njihovi članovi porodičnog domaćinstva, supružnik, vanbračni partner, njihova deca, rođena u braku ili van njega, usvojena ili pastorčad, njihovi roditelji i lica koja su oni dužni po Zakonu da izdržavaju a koji stanuju u istom stanu, lica koja su zaposlena u poslovnim prostorijama, kao i lica koje je korisnik posebnog dela zgrade po nekom drugom pravnom osnovu (u daljem tekstu: **stanar**).

II POSEBNE ODREDBE

Član 3

O kućnom redu u zgradama dužni su da se staraju stanari, skupština stambene zajednice i upravnik u skladu sa zakonom i drugim pozitivnim propisima.

Član 4

Stanari su dužni da posebne zajedničke delove zgrade i zemljišta za redovnu upotrebu koriste sa potrebnom pažnjom i čuvaju ih od oštećenja i kvara, na način da ne ometaju ostale stanare u mirnom korišćenju posebnog i zajedničkog dela zgrade i zemljišta za redovnu upotrebu zgrade i ne ugrožavaju bezbednost drugih.

Vreme odmora

Član 5

Stanari se moraju ponašati na način koji obezbeđuje potpuni mir i tišinu u zgradi (vreme odmora) i to:

- radnim danima u vremenu od 16,00 do 18,00 časova i od 22,00 do 07,00 časova narednog dana,
- u danima vikenda u vremenu od 16,00 do 18,00 časova, i od 22,00 časa u subotu do 10,00 časova u nedelju.

Vremenski period od 16,00 časova 31. decembra do 4,00 časova 01. januara ne smatra se vremenom za odmor.

Skupština stambene zajednice može Pravilima o međusobnim odnosima vlasnika posebnih delova zgrade da odredi i drugi vremenski period kao vreme odmora.

Buka u vreme odmora

Član 6

Zabranjeno je vikom, trčanjem, skakanjem, igranjem lopte i sličnim postupcima praviti buku u vreme odmora i narušavati mir u zgradi.

Korišćenje kućnih aparata (veš mašina, usisivač i slično), ventilacionih sistema, klima uređaja, uređaja za muzičku reprodukciju, TV prijemnika i drugih uređaja, mašina i aparata u zgradi u vremenu odmora, dozvoljeno je samo do sobne jačine zvuka.

Vreme odmora mora se poštovati i pri korišćenju mašina za održavanje zelenih površina oko zgrade (kosačica, motorna testera i sl.).

Buka u zatvorenim prostorijama zgrade, u vreme odmora, ne sme preći graničnu vrednost od 30 DB, dok na otvorenom prostoru, u vremenu odmora, buka ne sme preći graničnu vrednost od 45 DB u stambenoj zgradi i 50 DB u stambeno-poslovnim zgradama.

U slučaju porodičnog slavlja, stanari su dužni da postavljanjem obaveštenja na vidnom mestu u zgradi, o tome obaveste ostale stanare, s tim da slavlje ne može trajati duže od 01,00 časa posle ponoći.

1. Korišćenje posebnih delova zgrade

Član 7

Na terasama, lođama, balkonima zabranjeno je držati i deponovati stvari koje narušavaju izgled zgrade, kao što su: stari nameštaj, ogrevni materijal i slično.

Nije dozvoljeno kroz prozore, vrata, balkone i lođe bacati bilo kakve predmete, kućno smeće, ostatke hrane, prosipati vodu, tresti posteljinu, stolnjake, krpe i druge slične predmete.

Zabranjeno je na delovima zgrade iz stava 1. ovog člana držati neobezbeđene saksije sa cvećem i druge predmete koji padom mogu 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 zajednički i posebni delovi zgrade i ne ugrožava se bezbednost građana.

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 5. ovog člana određene su Odlukom o lokalnim komunalnim taksama Grada Niša.

Držanje kućnih ljubimaca

Član 8

Stanari koji u posebnim delovima zgrade, 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 prostore zgrade ili zajednički ograđen prostor koji služi za redovnu upotrebu zgrade 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.

Obavljanje privredne delatnosti u stambenoj zgradi, odnosno stambeno-poslovnoj zgradi

Član 9

Privredna delatnost čije je obavljanje u stambenoj zgradi, odnosno stambeno poslovnoj zgradi dozvoljeno posebnim propisima mora se obavljati tako da ne remeti mir u korišćenju stanova.

U poslovnim prostorima u zgradi u kojima se u obavljanju privredne delatnosti stvaraju para, dim, mirisi ili nastaje buka od rada mašina, uređaja i sl. (posebno delatnost noćnog bara i diskoteke, delatnost proizvodnje hleba i peciva i delatnost obrade mesa i proizvodnje mesnih prerađevina) mora postojati urađena izolacija, odnosno mora se obezbediti da se ne ometa stanovanje ili zdravlje stanara.

U poslovnim prostorima zgrade u kojima se obavlja ugostiteljska delatnost nije dozvoljeno korišćenje muzike ukoliko pravno lice ili preduzetnik, na koga 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, izraženoj u decibelima.

U slučaju promene muzičkih uređaja pravno lice ili preduzetnik, na koga je registrovan ugostiteljski objekat je u obavezi da za novonastalo stanje ponovo izvrši merenje nivoa buke u zoni uticaja i pribavi izveštaj o merenju nivoa buke koja nastaje korišćenjem muzike.

U poslovnim prostorima zgrade pravna lica i preduzetnici, koji u obavljanju delatnosti proizvode buku, u obavezi su da za obavljanje delatnosti pribave izveštaj o merenju nivoa buke, koja ne sme biti viša od dozvoljenog nivoa buke u životnoj sredini, izraženoj u decibelima.

Izvođenje građevinskih, građevinsko-zanatskih i instalaterskih radova u zgradi

Član 10

Stanar koji izvodi građevinske, građevinsko-zanatske i instalaterske radove u zgradi ili na zgradi dužan je da prethodno o tome obavesti organ upravljanja zgradom, dostavi na uvid odobrenje nadležnog organa za izvođenje radova, ukoliko je posebnim Zakonom propisana obaveza pribavljanja odobrenja za izvođenje tih građevinskih radova, a potom postavi obavještenje na vidnom mestu u zgradi i obavesti stanare o danu početka izvođenja radova, vrsti i trajanju radova.

Stanar koji izvodi radove iz stava 1. ovog člana dužan je da po završetku radova delove zgrade na kojima su izvođeni radovi, delove zgrade i zemljište za redovnu upotrebu koje je korišćeno za izvođenje radova vrati u prvobitno stanje.

Radovi iz stava 1. ovoga člana, osim u slučajevima havarije i potrebe za hitnim intervencijama, ne mogu se izvoditi u vreme odmora.

2. Korišćenje zajedničkih delova zgrade

Član 11

Zajednički delovi zgrade su delovi koji služe za korišćenje posebnih ili samostalnih delova zgrade, smatraju se jednom stvari nad kojom vlasnici posebnih delova zgrade imaju pravo zajedničke nedeljive svojine.

Stanari upotrebljavaju zajedničke delove zgrade u skladu sa njihovom namenom u meri u kojoj to odgovara njihovim potrebama i potrebama članova njihovog domaćinstva, odnosno obavljanja delatnosti.

Stanar je dužan da trpi upotrebu zajedničkih delova zgrade od strane ostalih stanara, u skladu sa njihovom namenom.

Kapija i ulazna vrata

Član 12

Kapija i ulazna vrata na zgradi moraju biti zaključana u periodu od 23,00 do 6,00 časova narednog dana leti, i od 22,00 do 6,00 časova narednog dana zimi.

U zgradama u kojima postoje spoljni signalni uređaji za pozivanje stanara, stanari na Skupštini stambene zajednice mogu doneti Odluku da ulazna vrata u zgradi budu stalno zaključana.

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.

Ulaz u zgradu

Član 13

Upravnik je dužan da na vidnom mestu na ulasku u stambenu zgradu, osim akata propisanih posebnim zakonima, istakne:

- ovu Odluku ili Pravila vlasnika doneta po odredbama Zakona o stanovanju i održavanju zgrada,
- vreme odmora,
- spisak zajedničkih delova zgrade, sa naznakom njihove namene,
- obaveštenje kod koga se nalaze ključevi od zajedničkih prostorija i prostorija sa tehničkim uređajima, prostorija transformatorske stanice i skloništa (kućna blokovska),
- obaveštenje kojom javnom preduzeću, pravnom licu ili preduzetniku je povereno održavanje zgrade,
- uputstvo o načinu prijave kvara i oštećenja na instalacijama, uređajima i opremi zgrade, kao i
- druge informacije i odluke Skupštine stambene zajednice, bitne za stvaranje i uspostavljanje reda, mira i poštovanje odredaba posebnih zakona ove odluke.

U svakom ulazu u zgradu upravnik može da na vidnom mestu istakne spisak stanara (na osnovu njihove pisane saglasnosti) koji sadrži ime i prezime stanara i broj članova njegovog porodičnog domaćinstva, sprat i broj stana.

Ako upravnik ne istakne na vidnom mestu ovu Odluku ili Pravila o međusobnim odnosima vlasnika posebnih delova zgrade i spisak stanara, dužan je da na vidnom mestu istakne obaveštenje o tome kod koga se ova Odluka ili Pravila o međusobnim odnosima vlasnika posebnih delova zgrade i spisak stanara nalaze, kako bi bili dostupni svim stanarima i nadležnim organima.

U slučaju promene stanara, odnosno broja stanara, upravnik je dužan da spisak iz stava 1. ovog člana ažurira.

Vlasnik posebnog dela zgrade dužan je da upravniku prijavi promenu stanara, odnosno broj stanara u roku od osam dana od dana nastale promene.

Zajednički prostor

Član 14

Zajednički prostor u zgradi (stepenište, ulazni prostor i vetrobrani, zajednički hodnik i galerija, tavanski prostor, podrum, biciklarnica, sušionica za veš, zajednička terasa i druge prostorije namenjene zajedničkoj upotrebi vlasnika posebnih ili samostalnih delova zgrade i dr.) služe za potrebe svih stanara i koriste se u skladu sa njihovom namenom.

Član 15

Skupština stambene zajednice zgrade određuje raspored korišćenja prostorija namenjenih zajedničkoj upotrebi, a upravnik se stara o njihovoj pravilnoj upotrebi i pridržavanju rasporeda korišćenja.

Stanari su dužni da prostorije namenjene zajedničkoj upotrebi posle svake upotrebe očiste i dovedu u red, a ključ od ovih prostorija vrate licu /licima zaduženim za njegovo čuvanje.

Član 16

Stanari su dužni da vode računa o ekonomičnosti i da upotrebom zajedničkih prostorija, neopravdano ne povećaju ukupne troškove (svetla, bez potrebe otvaranja prozora u zimskom periodu, itd.).

Član 17

U zajedničkim prostorijama, osim stvari koje su nužne za namensko korišćenje tih prostorija, zabranjeno je držati stvari koje ometaju njihovo namensko korišćenje.

Stanari su dužni da održavaju čistoću zajedničkih prostorija i obezbede nesmetani i slobodan prolaz kroz njih.

Zabranjeno je bacati ili ostavljati otpatke, smeće i nečistoću po stepeništu i drugim zajedničkim prostorijama, kao i pušenje na stepeništu i hodniku.

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

Član 18

Ulazni hodnik i stepenište zgrade koji nemaju uređaj za automatsko osvetljenje treba noću da budu osvetljeni do zaključavanja ulaznih vrata.

Član 19

Natpise i reklame na vratima stana i zidovima hodnika, na zemljištu za redovnu upotrebu zgrade, natpise, reklame i firme na fasadi i drugim spoljnim delovima zgrade, stanar može postavljati ukoliko obavlja poslovnu delatnost, u skladu sa važećim propisima i obaveznom saglasnošću Skupštine stambene zajednice.

Po iseljenju, stanar je dužan da natpise i reklamu ukloni i da prostor na kome su bili postavljeni dovede u ispravno stanje.

Član 20

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

Podrumske prostorije

Član 21

Ulazna vrata u podrum se zaključavaju.

Stanari moraju imati ključ od vrata podruma.

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.

U podrumu nije dozvoljeno držanje zapaljivih predmeta i tečnosti.

Ogrevni materijal

Član 22

Stanari mogu držati ogrevni materijal samo u prostorijama koje su namenjene ili odlukom Skupštine stambene zajednice određene za to.

Zabranjeno je cepati ogrevni materijal u stanovima i na drugim mestima koja za to nisu određena.

Tavan

Član 23

Ulazna vrata na tavanu moraju biti stalno zaključana, a ključ dostupan stanarima zgrade.

Na tavanu je zabranjeno držanje i upotreba zapaljivih predmeta i tečnosti.

Terasa i krov zgrade

Član 24

Na neprohodnu terasu i krov zgrade pristup je dozvoljen samo stručnim licima radi popravki, postavljanja antena i sličnih uređaja, uklanjanja snega, leda i slično.

Prilikom postavljanja antena i drugih sličnih uređaja ne sme se oštetiti krov kao ni drugi zajednički deo zgrade.

Izvođenje radova iz stava 2. ovog člana može se vršiti uz saglasnost Skupštine stambene zajednice.

Spoljni delovi zgrade

Član 25

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

O čistoći i ispravnosti spoljnih delova poslovnih prostorija u zgradi staraju se korisnici tih prostorija, a stanari o ostalim spoljnim delovima zgrade.

Vrata, prozori, kapci, roletne, i sl. u prizemlju zgrade moraju se koristiti i držati tako da ne ometaju kretanje prolaznika.

Prilikom pojedinačne zamene roletni na prozorima potrebno je voditi računa da roletne budu jednoobrazne sa postojećim roletnama u stambenoj zgradi.

Zemljište za redovnu upotrebu zgrade

Član 26

Zemljište za redovnu upotrebu zgrade služi svim stanarima.

Skupština stambene zajednice odlučuje o načinu korišćenja i održavanja zemljišta za redovnu upotrebu zgrade, u skladu sa projektno- tehničkom dokumentacijom zgrade.

Odlukom Skupštine stambene zajednice na zemljištu za redovnu upotrebu zgrade može biti određen deo za igru dece, trešenje tepiha, parkiranje automobila i drugih motornih vozila, kao i vršenje drugih, uobičajenih, zajedničkih potreba stanara.

Član 27

Stambena zajednica je odgovorna za održavanje zemljišta za redovnu upotrebu zgrade.

Upravnik je dužan da organizuje da se redovno popravljaju i zamenjuju oštećeni delovi ograde, čisti, kosi trava, orezuje živa ograda i drugo rastinje, uklanja korov, održavaju betonske površine, trotoari, prilazne staze i stepenište, interne saobraćajnice, protivpožarne staze, uklanja građevinski i drugi otpad, kao i da se preduzimaju drugi radove kako bi prostor oko zgrade bio u urednom stanju.

Na zemljištu za redovnu upotrebu zgrade nije dozvoljeno deponovanje građevinskog materijala, osim ukoliko se izvode građevinski radovi, za koje stanar ima potrebno odobrenje nadležnog organa i saglasnost Skupštine stambene zajednice.

Ograda, zelenilo i drugi elementi uređenja zemljišta za redovnu upotrebu zgrade moraju se održavati tako da ne oštećuju zgradu i instalacije, omogućavaju korišćenje zgrade, tih površina i površina sa kojima se graniče (ulica, susedna zgrada i parcela i sl.).

Zabranjeno je uništavati i oštećivati ogradu, zelenilo i druge elemente uređenja površine oko zgrade.

Član 28

Na zemljištu za redovnu upotrebu zgrade nije dozvoljeno postavljanje pokretnih privremenih objekata (tezgi, rashladnih vitrina za prodaju osvežavajućih napitaka, aparata i konzervatora za sladoled i sl.), osim ukoliko preduzetnik ili pravno lice koje obavlja poslovnu delatnost u poslovnim prostorima zgrade u skladu sa važećim propisima, ima i obaveznu saglasnost Skupštine stambene zajednice.

Kada se pokretni objekti iz stava 1. ovog člana postavljaju na zemljištu za redovnu upotrebu zgrade ne mogu se postaviti više od dva pokretna privremena objekta u nizu.

Obezbeđenje zgrade u slučaju vremenskih nepogoda

Član 29

Upravnik je dužan da za vreme kiše, snega i drugih vremenskih nepogoda, obezbedi da prostori na stepeništu, svetlarnicama, tavanu, podrumu i drugim zajedničkim prostorijama 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 u zimskom periodu preduzmu mere zaštite od smrzavanja i prskanja vodovodnih i kanalizacionih instalacija i uređaja u stanovima i poslovnim prostorima.

Upravnik je dužan da u zimskom periodu obezbedi preduzimanje mera zaštite od smrzavanja i prskanja vodovodnih i kanalizacionih instalacija i uređaja u zajedničkim prostorijama.

3. Korišćenje zajedničkih instalacija, opreme i uređaja

Unutrašnje električne instalacije

Član 30

Nije dozvoljeno neovlašćeno otvaranje razvodnih kutija i ormarića sa električnim uređajima koji služe zgradi kao celini ili zajedničkim delovima zgrade.

Popravka kvarova na električnim instalacijama i kontrolno otvaranje kutija i ormarića mogu obavljati samo stručna lica ovlašćena za obavljanje ovih poslova.

Vodovodne i kanalizacione instalacije

Član 31

Stanari su dužni da vodovodne i kanalizacione instalacije drže u ispravnom i urednom stanju.

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

Kotlarnica i instalacije grejanja

Član 32

Kotlarnicom i instalacijama grejanja u zgradi može rukovati samo stručno lice.

Skupština stambene zajednice određuje vreme početka, odnosno vreme prestanka korišćenja individualne ili blokovske kotlarnice kojom upravljaju stanari zgrade.

Lift, protivpožarni uređaji i uređaj za uzbunu u zgradi

Član 33

Nije dozvoljeno korišćenje lifta protivno njegovoj 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 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 upravnik zgrade.

Upravnik zgrade se stara o redovnoj kontroli ispravnosti lifta, protivpožarnih uređaja i uređaja za uzbunjivanje u zgradi.

Gromobrani i električne instalacije

Član 34

Upravnik zgrade dužan je da se stara o ispravnosti i redovnom servisiranju gromobrana i električnih instalacija.

Poslove servisiranja i ispitivanja gromobranskih instalacija i otklanjanje nedostataka, kao i servisiranje i ispitivanje električnih instalacija i mera zaštite od električnog udara i otklanjanje kvarova mogu vršiti samo stručna lica, na osnovu pravila propisanih posebnim zakonom.

Aparati za gašenje, otkrivanje i javljanje požara

Član 35

Stanari i upravnik zgrade dužni su da vode računa o ispravnosti i čuvaju od oštećenja opremu, uređaje i sredstva za gašenje požara, kao i da preduzimaju druge preventivne mere propisane odredbama posebnog zakona.

Radi zaštite od požara posebno je zabranjeno:

- držati u zajedničkim delovima zgrade 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 posebnim delovima zgrade 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 posebnim delovima zgrade nije dozvoljeno držanje lako zapaljivih materijala, kao ni ložišta koja mogu zbog svoje neispravnosti da izazovu požar.

U slučaju izbijanja požara u posebnom delu zgrade, 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.

Bezbedonosna rasveta

Član 36

Zabranjeno je oštećivati i uništavati bezbedonosnu rasvetu.

Radovi na tekućem održavanju zajedničkih delova stambene zgrade

Član 37

Radovi na tekućem održavanju zajedničkih delova stambene zgrade obuhvataju:

- 1) redovno servisiranje liftova;
- 2) popravke ili zamenu automata za zajedničko osvetljenje, prekidača, sijalica i drugo;
- 3) redovne preglede i servisiranje hidroforskih postrojenja u zgradi, instalacija centralnog grejanja (kotlarnica, podstanica, mreže sa grejnim telima, ventila, dimnjaka centralnog grejanja) i dr. instalacija i uređaja za gašenje požara u zgradi, gromobranskih instalacija, instalacija vodovoda i kanalizacije u zgradi, elektroinstalacija, uređaja za nužno svetlo, uređaja i opreme za klimatizaciju i ventilaciju zgrade.

Radove na tekućem održavanju zajedničkih delova zgrade iz stava 1. ovog člana mogu da obavljaju privredni subjekti ili preduzetnici koji su registrovani za obavljanje navedenih delatnosti.

4. Ostale odredbe

Član 38

Zabranjeno je u zajedničkim delovima zgrade izvođenje radova na postavljanju i demontiranju instalacija, uređaja i delova zgrade, kao i građevinskih radova bez potrebnog odobrenja nadležnog organa i bez saglasnosti Skupštine stambene zajednice.

Stanar, odnosno upravnik koji primeti da su zajedničke instalacije, oprema i uređaji 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 39

Za nepoštovanje kućnog reda odgovorni su stanari i upravnik.

Vlasnik i zakupac posebnog dela zgrade odgovoran je i za ponašanje maloletnog deteta, usvojenika ili lica nad kojim ima starateljstvo, kao i za ponašanje drugih lica koja su u njegovom stanu ili poslovnoj prostoriji, a nisu stanari u smislu odredaba ove odluke.

Član 40

O nepoštovanju kućnog reda stanari najpre obaveštavaju Skupštinu stambene zajednice ili upravnika, koji će po prijemu obaveštenja poučiti prekršioca da je u obavezi da poštuje kućni red, o datoj pouci sačiniti belešku, a nakon toga, ukoliko je to potrebno, učinjeni prekršaj prijaviti i nadležnoj inspekciji kako bi se preduzele mere u skladu sa Zakonom o stanovanju i održavanju zgrada.

III NADZOR

Član 41

Nadzor nad primenom ove Odluke vrši Gradska uprava Grada Niša.

Inspekcijski nadzor nad primenom odredaba ove Odluke vrši Gradska uprava Grada Niša - sekretarijat nadležan za inspekcijske poslove preko građevinskog inspektora i uprava gradske opštine preko komunalnog inspektora nadležnog za područje određene gradske opštine (u daljem tekstu: komunalni inspektor), u skladu sa Zakonom o stanovanju i održavanju zgrada.

Član 42

U vršenju inspekcijskog nadzora nad odredbama ove Odluke, komunalni inspektor može nadziranom subjektu narediti izvršavanje utvrđenih obaveza i preduzimanje mera za otklanjanje uočenih nedostataka u zgradi.

Komunalni inspektor izdaje prekršajni nalog za prekršaj za koji je određena novčana kazna u fiksnom iznosu.

Stanari i upravnik zgrade su dužni da komunalnom inspektoru pruže pomoć u vršenju inspekcijskog nadzora.

Član 43

Komunalno-policijske poslove, kojima se obezbeđuje izvršavanje odredaba ove Odluke, obavlja Komunalna policija Grada Niša, preko komunalnog policajca.

U obavljanju poslova iz stava 1. ovog člana, komunalni policajac ima ovlašćenja da preduzima zakonom propisane mere i izdaje prekršajni nalog za prekršaje za koje su ovom Odlukom propisane novčane kazne u fiksnom iznosu.

Stanari i upravnik zgrade su dužni da komunalnom policajcu pruže pomoć u vršenju komunalno-policijskih poslova.

IV KAZNE NE ODREDBE

Član 44

Novčanom kaznom u fiksnom iznosu od 5.000,00 dinara kazniće se za prekršaj stanar kao fizičko lice ukoliko:

1. Postupi suprotno odredbama člana 7.
2. Postupi suprotno odredbama člana 8.
3. Postupi suprotno odredbama člana 15. stav 2.
4. Postupi suprotno odredbama člana 17.
5. Postupi suprotno odredbama člana 20.
6. Postupi suprotno odredbama člana 22.
7. Postupi suprotno odredbama člana 24.
8. Postupi suprotno odredbama člana 25.
9. Postupi suprotno odredbama člana 27. stav 3. i stav 5.
10. Postupi suprotno odredbama člana 29. stav 2. i stav 3.
11. Postupi suprotno odredbama člana 30. stav 1.
12. Postupi suprotno odredbama člana 33. stav 1.

Novčanom kaznom u fiksnom iznosu od 10.000,00 dinara kazniće se za prekršaj stanar kao fizičko lice ukoliko:

1. Postupi suprotno odredbama člana 6.
2. Postupi suprotno odredbama člana 10.
3. Postupi suprotno odredbama člana 19. stav 2.
4. Postupi suprotno odredbama člana 21.
5. Postupi suprotno odredbama člana 23.
6. Postupi suprotno odredbama člana 31.
7. Postupi suprotno odredbama člana 35.
8. Postupi suprotno odredbama člana 36.
9. Postupi suprotno odredbama člana 38.

Novčanom kaznom u fiksnom iznosu od 40.000,00 dinara kazniće se pravno lice za prekršaje iz stava 1. i 2. ovog člana, a odgovorno lice u pravnom licu novčanom kaznom u fiksnom iznosu od 15.000,00 dinara.

Za prekršaje iz stava 1. i 2. ovog člana preduzetnik će se kazniti novčanom kaznom u fiksnom iznosu od 15.000,00 dinara.

Član 45

Novčanom kaznom u fiksnom iznosu od 50.000,00 dinara kazniće se za prekršaj pravno lice ukoliko:

1. Postupi suprotno odredbama člana 9.
2. Postupi suprotno odredbama člana 28. Za prekršaj iz stava 1. ovog člana odgovorno lice u pravnom licu će se kazniti novčanom kaznom u fiksnom iznosu od 20.000,00 dinara.

Za prekršaje iz stava 1. ovog člana preduzetnik će se kazniti novčanom kaznom u fiksnom iznosu od 20.000,00 dinara.

Član 46

Novčanom kaznom u fiksnom iznosu od 5.000,00 dinara kazniće se za prekršaj upravnik ukoliko:

1. Postupi suprotno odredbama člana 13.
2. Postupi suprotno odredbama člana 27. stav 2.
3. Postupi suprotno odredbama člana 29. stav 1. i stav 4.
4. Postupi suprotno odredbama člana 33.
5. Postupi suprotno odredbama člana 34.
6. Postupi suprotno odredbama člana 35. stav 1.

V ZAVRŠNE ODREDBE

Član 47

Upravnik zgrade je dužan da na vidnom mestu u zgradi istakne ovu Odluku, kao i izvod iz propisa kojima se uređuju mere zaštite od požara, u roku od 15 dana od dana stupanja na snagu ove Odluke.

Član 48

Na pitanja o kućnom redu koja nisu uređena ovom odlukom primenjuju se odredbe Zakona o stanovanju i održavanju zgrada ("Službeni glasnik RS", br. 104/16).

Član 49

Danom stupanja na snagu ove odluke prestaje da važi Odluka o kućnom redu u stambenim zgradama na teritoriji Grada Niša ("Službeni list Grada Niša", br. 74/15).

Član 50

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