



Pravna i ekonomska izdanja  
za uspešno i zakonito poslovanje

**BUDITE NA PRAVNOJ STRANI**

[online@paragraf.rs](mailto:online@paragraf.rs)

[www.paragraf.rs](http://www.paragraf.rs)

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 I STAMBENO-POSLOVNIM ZGRADAMA NA TERITORIJI GRADA VRANJA

("Sl. glasnik Grada Vranja", br. 18/2017)

#### I OPŠTE ODREDBE

##### Član 1

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

Pod kućnim redom, u smislu stava 1. ovog člana, podrazumevaju se opšta pravila ponašanja stanara 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 redovnu upotrebu zgrade, radi obezbeđivanja mirnog i nesmetanog korišćenja navedenih delova zgrade i održavanje reda i mira u zgradi.

Opšta pravila ponašanja u smislu stava 2. ovog člana su obavezujuća za sve stanare

##### Značenje izraza

##### Član 2

Svi termini u ovoj odluci upotrebljeni u muškom rodu podrazumevaju se i u ženskom rodu i obrnuto.

Pojedini izrazi upotrebljeni u ovoj odluci, u skladu sa Zakonom o stanovanju i održavanju zgrada (u daljem tekstu: Zakon), imaju sledeće značenje:

- 1) stambena zgrada je zgrada namenjena za stanovanje i koristi se za tu namenu, a sastoji se od najmanje tri stana;
- 2) stambeno-poslovna zgrada je zgrada koja se sastoji od najmanje jednog stana i jednog poslovnog prostora;

- 3) poseban deo zgrade jeste posebna funkcionalna celina u zgradi koja može da predstavlja stan, poslovni prostor, garažu, garažno mesto ili garažni boks;
  - 4) 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;
  - 5) poslovni prostor je deo zgrade koji čini funkcionalnu celinu, sastoji se od jedne ili više prostorija namenjenih za obavljanje delatnosti i ima zaseban ulaz;
  - 6) pomoćni prostor jeste prostor koji se nalazi izvan stana ili poslovnog prostora i u funkciji je tih posebnih delova zgrade (podrum, tavan, šupa, toalet i sl);
  - 7) samostalni delovi zgrade su prostorija sa tehničkim uređajima, prostorija transformatorske stanice i skloništa (kućna i blokovska);
  - 8) zajednički delovi zgrade su delovi zgrade koji ne predstavljaju poseban ili samostalan deo zgrade, koji služe za korišćenje posebnih ili samostalnih delova zgrade, odnosno zgradi kao celini, kao što su: zajednički prostori (stepenište, ulazni prostori i vetrobrani, zajednički hodnik i galerija, tavan, 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 spoljašnjem prostoru ili prema zajedničkom delu zgrade, strehe, fasade, krov, dimnjaci, kanali za provetranje, svetlarnici, konstrukcije 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, telefonske instalacije i svi komunalni priključci koji su namenjeni zajedničkom korišćenju i dr), ako ne predstavljaju sastavni deo samostalnog dela zgrade i ne čine sastavni deo posebnog dela zgrade, odnosno ne predstavljaju deo instalacija, opreme i uređaja koji isključivo služi jednom posebnom delu;
  - 9) zemljište za redovnu upotrebu jeste 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;
  - 10) stambenu zajednicu čine svi vlasnici posebnih delova stambene, odnosno stambeno- poslovne zgrade i ima status pravnog lica, koji stiče kada najmanje dva lica postanu vlasnici dva posebna dela zgrade;
  - 11) organ upravljanja, u smislu ove odluke, jeste izabrano ili postavljeno lice, odnosno upravnik ili profesionalni upravnik kome su povereni poslovi upravljanja zgradom;
  - 12) stanarom, u smislu ove odluke, smatraju se vlasnik stana koji stanuje u zgradi, zakupac i svaki drugi korisnik stana, kao i članovi njihovog porodičnog domaćinstva (supružnik i 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 koja stanuju u istom stanu);
- \*ukoliko se u stambenoj zgradi nalazi i poslovna prostorija, stanarom, u smislu ove odluke, smatraju 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 redovnu upotrebu zgrade.

### **Član 3**

O održavanju kućnog reda staraju se skupština stambene zajednice, upravnik ili profesionalni upravnik kome su povereni poslovi upravljanja zgradom i stanari.

### **Član 4**

Stanari imaju pravo i obavezu da:

- 1) utvrđuju potrebe za izvođenje radova na investicionom i tekućem održavanju zgrade i predlažu mere za njihovo izvođenje, kao i da plaćaju troškove investicionog i tekućeg održavanja zgrade, u skladu sa posebnim propisima;
- 2) učestvuju u radu skupštine stambene zajednice i postupaju u skladu sa odlukama skupštine stambene zajednice, upravnika ili profesionalnog upravnika kome su povereni poslovi upravljanja zgradom;
- 3) organizuju dobrovoljne aktivnosti na održavanju zgrade i zemljišta za redovnu upotrebu zgrade;
- 4) naknade štetu koju prouzrokuju na zajedničkim delovima i prostorijama zgrade, prostoru koji pripada zgradi, instalacijama, uređajima i opremi zgrade.

## **II POSEBNE ODREDBE**

## Održavanje reda i mira

### Član 5

Stanari su dužni da posebne i zajedničke delove zgrade, zemljište koje služi za redovnu upotrebu zgrade, instalacije, uređaje i opremu zgrade, koriste sa potrebnom pažnjom i da ih čuvaju od oštećenja i kvara, na način kojim se obezbeđuje mirno i nesmetano korišćenje istih od strane drugih stanara i ne ugrožavaju bezbednost drugih.

### Član 6

Stanari se moraju ponašati na način kojim se obezbeđuje potpuni mir i tišina u zgradu u vreme odmora, koje skupština stambene zajednice određuje, po pravilu:

- 1) radnim danima u vremenu od 16.00 do 18.00 i od 22.00 do 07.00 časova narednog dana, a u danima vikenda u vremenu od 14.00 do 18.00 časova i od 22.00 do 08.00 časova narednog dana, ili;
- 2) radnim danima u vremenu od 16.00 do 18.00 i od 22.00 do 07.00 časova narednog dana, a u danima vikenda u vremenu od 14.00 do 18.00 časova i od 22.00 do 08.00 časova subotom i 10.00 časova nedeljom, ili;
- 3) radnim danima u vremenu od 16.00 do 18.00 i od 22.00 do 07.00 časova narednog dana, a u danima vikenda u vremenu od 16.00 subotom do 06.00 časova ponedeljkom.

Izuzetno od stava 1. ovog člana, vremenski period od 16.00 časova (31. decembar) do 04.00 časa (01. januar) ne smatra se vremenom odmora.

### Član 7

Zabranjeno je vikom, bukom, nepristojnim ponašanjem, skakanjem, trčanjem 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, u vreme odmora u skladu sa odredbama ove odluke, dozvoljeno je samo do sobne jačine zvuka, odnosno do dozvoljenog nivoa buke.

Izuzetno od stava 2. ovog člana, u posebnim situacijama (proslave, obavljanje radova i sl), u posebnim delovima zgrade buka može biti iznad dozvoljenog nivoa, isključivo uz pisanu saglasnost većine članova skupštine stambene zajednice, ili na osnovu odluke skupštine stambene zajednice.

U slučaju iz stava 3. ovog člana, stanari su dužni da na vidnom mestu u zgradi postave obaveštenje, odnosno odluku skupštine stambene zajednice, s tim da korišćenje mašina i uređaja, kao i porodično slavlje, ne može trajati duže od 01.00 časa posle ponoći.

U vreme odmora, buka u zatvorenim prostorima zgrade ne sme preći graničnu vrednost od 30 DB, a buka iz izvora izvan zgrade ne sme preći graničnu vrednost od 45 DB u stambenoj zgradi, odnosno 50 DB u stambeno-poslovnoj zgradi.

Odredbes stava 1, 2. 3. i 4. ovog člana shodno se primenjuju i na zemljište koje služi redovnoj upotrebi zgrade.

### Član 8

Skupština stambene zajednice može da odredi i drugi vremenski period kao vreme odmora, kao i slučajeve odstupanja od pravila ponašanja za vreme odmora propisana ovom odlukom.

Odluka skupštine stambene zajednice iz stava 1. ovog člana mora biti istaknuta zajedno sa ovom odlukom na oglasnoj tabli, ili drugom vidnom mestu u zgradi, o čemu se stara upravnik ili profesionalni upravnik zgrade.

## Korišćenje posebnih delova zgrade

### Član 9

Vlasnik posebnog dela zgrade, osim prava propisanih zakonom kojim se uređuje pravo svojine, ima pravo da:

- 1) izvrši popravku ili druge radove na zajedničkim delovima zgrade koja je neophodna radi otklanjanja opasnosti od prouzrokovanja štete na posebnom delu koji mu pripada, ako to blagovremeno ne učini lice koje je dužno da izvrši popravku;
- 2) svoj poseban deo zgrade menja, odnosno adaptira u skladu sa zakonom, bez zadiranja u posebne delove zgrade drugih vlasnika posebnih delova, zajedničke delove zgrade, odnosno samostalne delove zgrade, osim po dobijenom ovlašćenju za takve radove;

- 3) upotrebljava zajedničke delove zgrade u skladu sa njihovom namenom u meri u kojoj to odgovara njegovim potrebama i potrebama članova njegovog domaćinstva;
- 4) druga prava utvrđena zakonom.

## **Član 10**

Vlasnik posebnog dela zgrade dužan je da:

- 1) upotrebom, odnosno korišćenjem svog posebnog dela zgrade ne ometa korišćenje drugih delova zgrade;
- 2) svoj poseban deo zgrade održava u stanju kojim se ne otežava, ne omogućava i ne remeti uobičajena upotreba ostalih delova zgrade;
- 3) održava zajednički deo zgrade koji čini sastavni deo njegovog posebnog dela zgrade u granicama mogućnosti vršenja ovlašćenja upotrebe tog dela;
- 4) učestvuje u troškovima održavanja zajedničkih delova zgrade i zemljišta za redovnu upotrebu zgrade i upravljanja zgradom, u skladu sa zakonom;
- 5) trpi upotrebu zajedničkih delova zgrade u skladu sa njihovom namenom, odnosno prolaženje trećih lica radi dolaska do određenog posebnog, odnosno samostalnog dela zgrade;
- 6) dozvoli prolaz kroz svoj poseban deo zgrade ili njihovu upotrebu na drugi primeran način ako je to nužno za popravku, odnosno održavanje drugog dela zgrade ili ispunjenja druge zakonske obaveze;
- 7) obezbedi pristup samostalnom delu zgrade licima koja u skladu sa posebnim propisima redovno održavaju i kontrolišu funkcionalnost mreže, odnosno transformatorske stanice, instalacije i opreme, kao i skloništa ukoliko se nalaze u zgradi.

## **Član 11**

Nije dozvoljeno na terasama, lođama i balkonima držati i deponovati stvari koje narušavaju izgled zgrade, kao što su: stari nameštaj, ogrevni i drugi materijal, sudovi za smeće i slično.

Na delovima zgrade iz stava 1. ovog člana zabranjeno je držati neobezbeđene saksije sa cvećem i druge predmete koji bi usled pada mogli povrediti, oštetiti ili uprljati prolaznike i vozila.

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

Pranje terasa, lođa i balkona i zalivanje cveća vrši se tako da se ne kvasi fasada zgrade, balkon, druge terase, prolaznici i vozila.

## **Član 12**

Stanari mogu, u skladu sa posebnim propisima, držati pse, mačke i druge životinje, samo u svojim posebnim delovima zgrade, 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.

## **Obavljanje privredne delatnosti u stambenim i stambeno-poslovnim zgradama**

### **Član 13**

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

Obavljanje privredne delatnosti mora biti uređeno na način da para, dim, mirisi i buka budu izolovani, tako da ne ometaju stanovanje, niti zdravlje stanara.

U toku noćnog odmora nije dozvoljeno obavljanje privredne delatnosti.

Ugostiteljska delatnost se može obavljati samo u prizemnim delovima stambenih zgrada, prema radnom vremenu i uz dozvoljeni nivo buke propisan posebnim propisima.

### **Član 14**

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

## Korišćenje zajedničkih delova zgrade

### Član 15

Zajednički delovi zgrade su delovi koji služe za korišćenje posebnih ili samostalnih delova zgrade.

Zajednički delovi zgrade smatraju se jednom stvari, ako zakonom nije drugačije određeno.

Nad zajedničkim delovima zgrade vlasnici posebnih delova zgrade imaju pravo zajedničke nedeljive celine, u skladu sa zakonom kojim se uređuju svojinsko-pravni odnosi.

O korišćenju i unapređenju zajedničkih delova zgrade, kao i o postavljanju i ugradnji stvari na zajedničkim delovima zgrade odlučuje skupština stambene zajednice.

### Član 16

Skupština stambene zajednice određuje raspored korišćenja zajedničkih prostorija (perionice, sušionice, prostorije za zabavu i sl) i uređaja i stara se o njihovoj pravilnoj upotrebi.

Pri korišćenju zajedničkih prostorija i uređaja stanari su dužni da se pridržavaju utvrđenog redosleda.

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, uredе, korišćene uređaje isključe, a ključeve prostorija predaju licu koje odredi upravnik, odnosno profesionalni upravnik zgrade.

### Član 17

Stanari su dužni da održavaju čistoću na ulazu zgrade, stepeništima, u zajedničkim i pomoćnim prostorijama, samostalnim delovima zgrade i na zemljištu koje služi redovnoj upotrebi zgrade.

Stanari su dužni da obezbede da ulaz u zgradu, stepeništu, pristup krovnoj terasi, svetlarnicama, hodnicima i zajedničkim prostorijama budu slobodni radi nesmetanog prolaza i da se u korišćenju istih ne ponašaju na način koji narušava njihovu funkcionalnost, čistoću i higijenu.

Zabranjeno je bacanje predmeta i smeća i prosipanje vode ili druge tečnosti na stepeništima, u hodnicima i drugim zajedničkim prostorijama.

Zabranjeno je crtati, pisati ili na bilo koji drugi način oštećivati i prljati 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.

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

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 7. ovog člana, ukoliko su stepenište i hodnik dovoljno prostrani, može se držati cveće u odgovarajućim posudama.

### Član 18

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

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

Stanari moraju omogućiti deratizaciju zajedničkih prostorija u zgradi po nalogu ovlašćene ustanove i nadležne inspekcije.

### Član 19

Ulazna vrata na zgradi moraju biti zaključana u periodu od 23.00 do 06.00 časa narednog dana leti, i od 22.00 do 06.00 časa narednog dana zimi.

U ostalo vreme, ulazna vrata moraju biti otključana, osim ako zgrada ima 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

Upravnik ili profesionalni upravnik dužan je da na ulazu u zgradi, vidnom mestu, istakne: ovu odluku ili pravila vlasnika doneta u skladu sa zakonom; vreme odmora; spisak zajedničkih delova zgrade, sa naznakom njihove namene; obaveštenje o licu kod koga se nalaze ključevi od zajedničkih prostorija i prostorija sa tehničkim uređajima, prostorija transformatorske stanice i skloništa; obaveštenje o tome kojem javnom preduzeću, drugom privrednom subjektu ili preduzetniku je povereno održavanje zgrade; uputstvo o načinu prijave kvara i oštećenja na instalacijama, uređajima i opremi zgrade; obaveštenje o tome kome se stanari mogu obratiti u slučaju kvara lifta, instalacija, uređaja i opreme zgrade; druge informacije i odluke skupštine stambene zajednice od značaja za stanare i uspostavljanje reda, mira i poštovanja odredaba zakona kojima se uređuje stanovanje i održavanje zgrada i ove odluke.

Na vidnom mestu, na ulasku u stambenu zgradu, organ upravljanja zgradom iz stava 1. ovog člana može istaknuti spisak stanara po spratu i stanu, koji sadrži ime i prezime stanara, uz pisani pristanaka svakog stanara.

Ukoliko se spisak stanara ne istakne u smislu stava 2. ovog člana, organ upravljanja zgradom iz stava 1. ovog člana dužan je da na vidnom mestu istakne obaveštenje o tome kod koga se spisak nalazi, kako bi bio dostupan svim stanarima i nadležnim organima.

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

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

## Član 21

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

## Član 22

Ulazni hodnik i stepenište zgrade koja nema uređaj za automatsko osvetljenje moraju noću biti osvetljeni do zaključavanja ulaznih vrata.

## Član 23

Stanovi moraju biti obeleženi brojevima.

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

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

Po prestanku obavljanja poslovne delatnosti ili po iseljenju, stanar je dužan da natpise i reklame ukloni i da prostor na kome su bili postavljeni dovede u ispravno stanje.

## Član 24

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 zajedničkih delova zgrade i zajedničkih prostorija, koje su dužni da vrate kada im prestane svojstvo stanara, o čemu se stara upravnik, odnosno profesionalni upravnik zgrade.

## Član 25

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

## Član 26

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 ogrevnog materijala u stanu ili drugom posebnom delu zgrade, zajedničkim i samostalnim delovima zgrade i pomoćnom prostoru, osim u podrumu u kojem je smešten ogrevni materijal, odnosno na mestima koje za tu namenu odredi skupština stambene zajednice.

Stanari su dužni da odmah po unošenju ogrevnog materijala u podrum ili drugo za to određeno mesto, očiste i uredе prostor na kojem je ogrevni materijal bio istovaren.

## Član 27

Radi zaštite od požara zabranjeno je:

- 1) držati na stepeništima, u hodniku, protivpožarnim prolazima, podrumskim i tavanjskim prostorijama lako zapaljivi materijal;
- 2) ulaziti na tavan ili u podrum sa svetiljkama sa otvorenim plamenom;
- 3) loženje vatre na tavanu ili u podrumu, ukoliko za to u ovim prostorijama ne postoje posebna ložišta;
- 4) držanje ulja za loženje u podrumima koji nisu izgrađeni ili adaptirani prema propisima koji uređuju držanje i smeštaj ulja za loženje;
- 5) spaljivanje čađi u dimnjacima bez prisustva dimničara;
- 6) zatvaranje slavina na ulaznom ventilu od zidnih požarnih hidranata;
- 7) pregrađivanje-zatvaranje nužnih prolaza.

Držanje tečnog gasa, tečnih goriva i drugih zapaljivih materijala na određenim mestima mora biti u skladu sa zakonskim i drugim propisima kojima je regulisana ova oblast.

Upravnik ili profesionalni upravnik dužan je da na vidnom mestu u zgradi istakne izvod iz propisa o zaštiti od požara.

Prozori na podrumima moraju imati rešetku ili gustu mrežu koja sprečava ubacivanje predmeta koji mogu izazvati požar ili druga oštećenja zgrade, o čemu se stara upravnik ili profesionalni upravnik.

## Član 28

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.

Vrata, prozori, roletne i drugi slični spoljni delovi zgrade u prizemlju moraju se koristiti i držati tako da ne ometaju kretanje prolaznika.

Zabranjeno je spoljne delove zgrade oštećivati, crtati, ispisivati grafitom, prljati ili na drugi način narušavati njihov izgled.

## Član 29

Za vreme kiše, snega i drugih vremenskih nepogoda, prozori na stepeništu, svetlarnicama, tavanu, podrumu i drugim zajedničkim prostorijama i zajedničkim delovima zgrade moraju biti zatvoreni, o čemu se stara upravnik ili profesionalni upravnik.

Organ upravljanja iz st. 1. ovog člana dužan je da obezbedi čišćenje snega i leda sa zajedničkih delova zgrade.

Stanari su dužni da sa prozora, terasa, balkona i loža uklanjaju sneg i led, pri čemu moraju voditi računa da ne oštete zajedničke prostorije i zajedničke delove zgrade, kao i da ne ugrožavaju bezbednost ostalih stanara i prolaznika.

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

Organ upravljanja zgradom je dužan da u zimskom periodu obezbedi preduzimanje mera zaštite od smrzavanja i prskanja vodovodnih i kanizacionih instalacija i uređaja u zajedničkim prostorijama, a stanari u stanovima i poslovnim prostorijama.

## Član 30

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

Radovi iz st. 1. ovog člana mogu se vršiti ne mogu se izvoditi u vreme odmora samo uz pisanu saglasnost većine članova skupštine stambene zajednice ili na osnovu odluke skupštine stambene zajednice, osim u slučaju havarija i potrebe za hitnim intervencijama.

## **Korišćenje zemljišta za redovnu upotrebu zgrade**

### **Član 31**

Zemljište za redovnu upotrebu zgrade služi svim stanarima.

Zemljište za redovnu upotrebu zgrade koristi se na način i za potrebe utvrđene odlukom skupštine stambene zajednice.

Odlukom skupštine stambene zajednice može se odrediti deo na zemljištu iz stava 1. ovog člana za držanje automobila i drugih motornih vozila, pri čemu se mora voditi računa da ostane dovoljno prostora za uobičajene potrebe stanara.

O postavljanju, odnosno ugradnji stvari na zemljištu za redovnu upotrebu zgrade odlučuje skupština stambene zajednice, u skladu sa zakonom.

### **Član 32**

O uređenju prostora za igru i zabavu dece odlučuje skupština stambene zajednice.

Uređenje prostora za igru i zabavu dece vrši se u skladu sa važećim urbanističkim planom, u saradnji sa organizacionom jedinicom Gradske uprave nadležne za poslove urbanizma.

Skupštine stambenih zajednica susednih zgrada mogu sporazumom urediti zajednički prostor za igru i zabavu dece, na način utvrđen stavom 2. ovog člana.

### **Član 33**

Upravnik ili profesionalni upravnik stara se o održavanju zemljišta za redovnu upotrebu zgrade.

Na zemljištu za redovnu upotrebu zgrade ne sme se deponovati građevinski materijal, osim ukoliko se izvode građevinski radovi, uz odobrenje nadležnog organa i saglasnosti skupštine stambene zajednice.

Ograde, zelenilo i drugi elementi uređenja zemljišta za redovnu upotrebu zgrade moraju se održavati tako da ne oštećuju zgradu i instalacije, omogućavaju korišćenje zgrade i površina na tom zemljištu.

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

## **Korišćenje zajedničkih instalacija, opreme i uređaja**

### **Član 34**

Upravnik ili profesionalni upravnik dužan je da obezbedi redovnu kontrolu ispravnosti lifta, protivpožarnih uređaja i uređaja za uzbunu u zgradi.

Organ upravljanja zgradom iz st. 1. ovog člana dužan je da na vidnom mestu istakne uputstvo proizvođača za korišćenje lifta i drugih uređaja u zgradi.

Lift se ne može koristiti protivno svojoj 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.

U slučaju kvara, lift se mora isključiti iz upotrebe, na svim vratima lifta organ upravljanja mora istaći upozorenje da je lift u kvaru.

Ukoliko u stambenoj zgradi ili stambenom bloku postoji sklonište, upravnik ili profesionalni upravnik je dužan da na vidnom mestu u zgradi istakne izvod iz propisa o civilnoj zaštiti.

### **Član 35**

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

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

Kod zgrada priključenih na daljinsko grejanje, režim grejanja uređen je posebnim gradskim propisom.

### **Član 36**

Popravke kvarova na električnim instalacijama i kontrolno otvaranje kutija sa električnim uređajima mogu obavljati samo stručna lica ovlašćena za obavljanje tih poslova.



Zabranjeno je neovlašćeno otvaranje razvodne kutije i kutije sa električnim uređajima koji služe zgradi kao celini ili zajedničkim delovima zgrade.

### **Član 37**

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

Zabranjeno je u lavaboe i druge sanitarne uređaje koji su povezani na kanalizacionu instalaciju bacati otpatke i druge predmete koji mogu zagušiti ili oštetiti instalacije.

### **Član 38**

Organ upravljanja zgradom 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, kao i otklanjanje kvarova mogu vršiti samo stručna lica, u skladu sa pravilima propisanim posebnim zakonom.

### **Član 39**

Organ upravljanja zgradom i stanari 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 posebnim zakonom.

### **Član 40**

Zabranjeno je oštećivati i uništavati bezbednosnu rasvetu.

## **Radovi na tekućem održavanju zajedničkih delova zgrade**

### **Član 41**

Tekuće održavanje zgrade je izvođenje radova koji se preduzimaju radi sprečavanja oštećenja koja nastaju upotrebom zgrade ili radi otklanjanja tih oštećenja, a sastoje se od pregleda, popravki i preduzimanje preventivnih i zaštitnih mera, odnosno svi radovi kojima se obezbeđuje održavanje zgrade na zadovoljavajućem nivou upotrebljivosti.

Radovi na tekućem održavanju zajedničkih delova zgrade obuhvataju naročito:

- 1) redovno servisiranje liftova;
- 2) popravke ili zamenu automata za zajedničko osvetljenje, prekidača, sijalica i sl;
- 3) redovne preglede i servisiranje hidroforskih postrojenja u zgradi, instalacija centralnog grejanja i drugih instalacija i uređaja za gašenje požara u zgradi, gromobranskih instalacija, instalacija vodovoda i kanalizacije, elektroinstalacija, uređaja i opreme za klimatizaciju i ventilaciju i druge uređaje i opremu zgrade.

Radovi na tekućem održavanju stana ili poslovnog prostora jesu krečenje, farbanje, zamena obloga, zamena sanitarija, radijatora i drugi slični radovi.

Radove na tekućem održavanju zajedničkih delova zgrade iz stava 2. ovog člana mogu da obavljaju privredna društva, odnosno preduzetnici koji su registrovani za obavljanje takvih delatnosti.

## **III NADZOR**

### **Član 42**

Nadzor nad sprovođenjem odredaba ove odluke vrši organizaciona jedinica Gradske uprave nadležna za stambene poslove.

Inspekcijски nadzor vrši Komunalna inspekcija.

### **Član 43**

U vršenju poslova inspekcijskog nadzora komunalni inspektor ima ovlašćenje da pregleda akte, evidencije i drugu dokumentaciju, sasluša i uzima izjave od odgovornog lica stambene zajednice (upravnika ili profesionalnog upravnika), kao i da preduzima druge radnje vezane za inspekcijски nadzor u cilju utvrđivanja činjeničnog stanja.

Protiv rešenja komunalnog inspektora može se izjaviti žalba Gradskom veću u roku od 15 dana od dana dostavljanja rešenja.

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

Na ovlašćenja komunalnog inspektora koja nisu propisana ovom odlukom shodno se primenjuju odredbe zakona kojima se uređuje inspekcijiski nadzor.

## IV KAZNENE ODREDBE

### Član 44

Novčanom kaznom u iznosu od 15.000 dinara kazniće se za prekršaj fizičko lice, ako:

- 1) posebne i zajedničke delove zgrade, zemljište koje služi za redovnu upotrebu zgrade, instalaciju, uređaje i opremu zgrade ne koristi u skladu sa odredbom čl. 5;
- 2) postupaju protivno odredbama čl. 7;
- 3) ne postupa u skladu sa dužnostima iz odredaba čl. 10 st. 1, tač. 1, 2, 3, 5 i 6;
- 4) na terasi, lođi i balkonu drži neobezbeđene saksije sa cvećem i druge predmete (čl. 11. st. 2);
- 5) drži pse, mačke i druge životinje protivno odredbi čl. 12;
- 6) zajedničke delove zgrade koriste protivno odredbi čl. 15. st. 4;
- 7) zajedničke prostorije u zgradi koriste protivno odredbi čl. 16. st. 2;
- 8) ne obezbedi da ulaz u zgradu, stepeništu, pristup krovnoj terasi, svetlarnicama, hodnicima i zajedničkim prostorijama bude slobodan, odnosno prilikom korišćenja istih ne postupaju protivno odredbi čl. 17. st. 2;
- 9) ne postupe u skladu sa odredbama čl. 18;
- 10) postupaju protivno odredbama čl. 19;
- 11) postupa protivno odredbi čl. 21;
- 12) ostavlja otvorena ulazna vrata na zajedničkim prostorijama, tavanu, podrumu, kao i ulazna vrata koja vode na ravne krovove (čl. 24. st. 1);
- 13) ostavlja otvorene otvore za ubacivanje goriva (čl. 24. st. 2);
- 14) postupa protivno odredbi čl. 25;
- 15) ogrevni materijal drži protivno odredbi čl. 26.st. 1;
- 16) cepanje ogrevnog materijala vrši protivno odredbi čl. 26. st. 2;
- 17) postupa protivno odredbama čl. 27.st. 1. i 2;
- 18) građevinske radove u zgradi ili na spoljnim delovima zgrade vrši protivno odredbama čl. 30;
- 19) lift koristi protivno odredbi čl. 34. st. 3;
- 20) neovlašćeno otvaraju razvodne kutije i kutije sa električnim uređajima (čl. 36. st. 2);
- 21) postupaju protivno odredbama čl. 37;
- 22) postupa protivno odredbi čl. 39;
- 23) oštećuje i uništava bezbednosnu rasvetu;
- 24) postupa protivno odredbi čl. 41. st. 1;
- 25) oštećuje i uništava bezbednosnu rasvetu (čl. 40).

Za prekršaj iz st. 1. ovog člana kazniće se preduzeće ili drugo privredno društvo, odnosno pravni subjekat novčanom kaznom u iznosu od 60.000 dinara, odgovorno lice u pravnom licu novčanom kaznom u iznosu od 15.000 dinara, a preduzetnik novčanom kaznom u iznosu od 30.000 dinara.

### Član 45

Novčanom kaznom u iznosu od 8.000 dinara kazniće se za prekršaj fizičko lice, ako:

- 1) na terasi, lođi i balkonu drži i deponuje stvari koje narušavaju izgled zgrade (čl. 11. st. 1);
- 2) sa prozora, terasa, lođa i balkona trese tepihe, posteljine i druge stvari; baca kućno smeće i otpade svih vrsta (čl. 11. st. 3);

- 3) pranje terase, lođa i balkona i zalivanje cveća vrši protivno odredbi čl. 11. st. 4;
- 4) u zajedničkim prostorijama drže stvari protivno odredbi čl. 16. st. 3;
- 5) nakon korišćenja zajedničke prostorije ne postupe u skladu sa odredbom čl. 16. st. 4;
- 6) ne održavaju čistoću na ulazu zgrade, stepeništima, u zajedničkim i pomoćnim prostorijama, samostalnim delovima zgrade i na zemljištu koje služi redovnoj upotrebi zgrade (čl. 17. st. 1);
- 7) bacaju predmete i smeće i prosipaju vodu i druge tečnosti na stepeništima, u hodnicima i drugim zajedničkim prostorijama (čl. 17. st. 3);
- 8) postupaju protivno zabrani iz odredbe čl. 17. st. 4;
- 9) kućno smeće i otpad izbacuju protivno odredbi čl. 17. st. 5;
- 10) na stepeništima u hodnicima i drugim zajedničkim prolazima ostavljaju, odnosno drže stvari protivno odredbama čl. 17. st. 7. i 8;
- 11) ne prijavi promenu stanara, odnosno broja stanara u skladu sa odredbom čl. 20. st. 5;
- 12) pločice na vratima stana, natpise i reklame na vratima stana i zidovima hodnika, na zemljištu za redovnu upotrebu zgrade, na fasadi i drugim spoljnim delovima zgrade stavlja protivno odredbama čl. 23. st. 2. i 3;
- 13) ako natpise i reklame ne ukloni u skladu sa odredbom čl. 23. st. 4;
- 14) ako ne vrati ključeve od odgovarajućih vrata zajedničkih delova zgrade i zajedničkih prostorija u slučaju iz odredbe čl. 24. st. 3;
- 15) ne očisti i ne uredi prostor nakon unošenja ogrevnog materijala (čl. 26. st. 3);
- 16) postupaju protivno odredbama čl. 28;
- 17) ne uklanja sneg i led u smislu odredbe čl. 29. st. 3 i 4;
- 18) ne obezbedi preduzimanje mera zaštite od smrzavanja i prskanja vodovodnih i kanizacionih instalacija i uređaja u zajedničkim prostorijama (čl. 29. st. 5);
- 19) deponuju građevinski materijal protivno odredbi čl. 33. st. 2;
- 20) postupaju protivno odredbi čl. 33. st. 3;
- 21) uništavaju i oštećuju ogradu, zelenilo i druge elemente uređenja površine oko zgrade (čl. 33. st. 4).

Za prekršaj iz st. 1. ovog člana kazniće se preduzeće ili drugo privredno društvo, odnosno pravni subjekat novčanom kaznom u iznosu od 40.000 dinara, odgovorno lice u pravnom licu novčanom kaznom u iznosu od 8.000 dinara, a preduzetnik novčanom kaznom u iznosu od 20.000 dinara.

#### **Član 46**

Novčanom kaznom u iznosu od 60.000 dinara kazniće se za prekršaj privredno društvo, ako:

- 1) privrednu delatnost obavlja protivno odredbama čl. 13. st. 1, 2. i 3;
- 2) ugostiteljsku delatnost obavlja protivno odredbi čl. 13. st. 4;
- 3) zemljište koje služi redovnoj upotrebi zgrade koristi za dovoz robe i obavljanje drugih poslova u vezi sa privrednom, odnosno ugostiteljskom delatnošću protivno odredbi čl. 14.

Za prekršaj iz st. 1. ovog člana kazniće se odgovorno lice u pravnom licu novčanom kaznom u iznosu od 15.000 dinara, a preduzetnik novčanom kaznom u iznosu od 30.000 dinara.

#### **Član 47**

Novčanom kaznom u iznosu od 10.000 dinara kazniće se za prekršaj upravnik ili profesionalni upravnik, ako:

- 1) ne istakne odluku skupštine stambene zajednice u skladu sa odredbom čl. 8. st. 2;
- 2) ne postupi u skladu sa odredbom čl. 20. st. 1;
- 3) ne istakne obaveštenje o tome kod koga se spisak stanara nalazi (čl. 20. st. 3);

- 4) ne ažurira spisak stanara (čl. 20. st. 4);
- 5) ne obezbedi osvetljenje ulaznog hodnika i stepeništa u skladu sa odredbom čl. 22;
- 6) ne obezbedi vraćanje ključeva od odgovarajućih vrata zajedničkih delova zgrade i zajedničkih prostorija u slučaju iz odredbe čl. 24. st. 3;
- 7) ne istakne na vidnom mestu u u zgradi istakne izvod iz propisa o zaštiti od požara (čl. 27. st. 3);
- 8) ne obezbedi da prozori na podrumima imati rešetku ili gustu mrežu koja sprečava ubacivanje predmeta koji mogu izazvati požar ili druga oštećenja zgrade (čl. 27. st. 4);
- 9) postupa protivno odredbi čl. 29. st. 1. i 2;
- 10) ne obezbedi preduzimanje mera zaštite od smrzavanja i prskanja vodovodnih i kanalizacionih instalacija i uređaja u zajedničkim prostorijama (čl. 29. st. 5);
- 11) ne obezbedi redovnu kontrolu ispravnosti lifta, protivpožarnih uređaja i uređaja za uzbunu u zgradi (čl. 34. st. 1);
- 12) na vidnom mestu ne istakne uputstvo proizvođača za korišćenje lifta i drugih uređaja u zgradi (čl. 34. st. 2);
- 13) u slučaju kvara, lifta, na svim vratima lifta ne istakne upozorenje da je lift u kvaru (čl. 34. st. 4);
- 14) postupa protivno odredbi čl. 38. st. 1;
- 15) postupa protivno odredbi čl. 39;
- 16) na vidnom mestu u zgradi ne istakne izvod iz propisa o civilnoj zaštiti (čl. 34. st. 5);
- 17) ne stara se o ispravnosti i redovnom servisiranju i električnih instalacija (čl. 38. st. 1);
- 18) ne postupa u skladu sa odredbom čl. 39.

#### **Član 48**

Novčanom kaznom od 5.000 dinara kazniće se za prekršaj fizičko lice, ako:

- 1) vlasnik posebnog dela zgrade ne obezbedi pristup samostalnom delu zgrade licima koja u skladu sa posebnim propisima redovno održavaju i kontrolišu funkcionalnost mreže, odnosno transformatorske stanice, instalacije i opreme, kao i skloništa ukoliko se nalaze u zgradi (čl. 10. st. 1. tač. 7);
- 2) vlasnik posebnog dela zgrade ne učestvuje u troškovima održavanja zajedničkih delova zgrade i zemljišta za redovnu upotrebu zgrade i upravljanja zgradom (čl. 10. st. 1. tač. 4);
- 3) upravnik ne vrši popis posebnih, zajedničkih i samostalnih delova i njihovo označavanje;
- 4) upravnik ne uspostavlja i ne vodi evidenciju o vlasnicima posebnih i samostalnih delova i licima kojima su zajednički ili posebni delovi zgrade izdati u zakup, odnosno na korišćenje po drugom osnovu, u skladu sa zakonom;
- 5) upravnik ne izvršava odluke skupštine stambene zajednice;
- 6) profesionalni upravnik se ne stara o održavanju zemljišta koje služi za redovnu upotrebu zgrade;
- 7) profesionalni upravnik ne prima prijave kvarova i drugih problema (nepoštovanje kućnog reda, buka i drugi štetni uticaji u zgradi, u skladu sa zakonom);
- 8) profesionalni upravnik na osnovu primljenih prijava ne obaveštava nadležne organe o tome, odnosno ne zahteva preduzimanje odgovarajućih mera od nadležnog organa;
- 9) profesionalni upravnik ne evidentira svaku primljenu prijavu sa podacima o problemu i vremenu prijema, kao i sa drugim podacima ako su poznati.

### **V PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE**

#### **Član 49**

Kućni red propisan pravilima vlasnika posebnih delova u stambenoj zajednici ne može biti u suprotnosti sa opštim pravilima kućnog reda propisanim ovom odlukom.

#### **Član 50**

Na pitanja koja nisu uređena ovom odlukom neposredno se primenjuju odredbe zakona kojima se reguliše oblast stanovanja.

#### **Član 51**

Stupanjem na snagu ove odluke prestaje da važi Odluka o kućnom redu u stambenim zgradama na teritoriji grada Vranja ("Službeni glasnik grada Vranja", broj 18/15-prečišćen tekst i 2/17).

#### **Član 52**

Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u "Službenom glasniku grada Vranja".