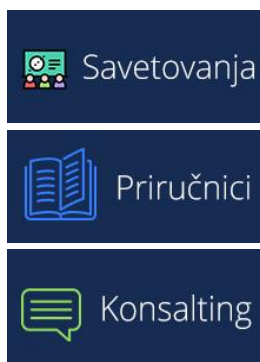




Preuzeto iz elektronske pravne baze **Paragraf Lex**



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

("Sl. list grada Kikinde", br. 6/2017)

I OPŠTE ODREDBE

Član 1

Ovom odlukom propisuju se opšta pravila kućnog reda u stambenim i stambeno-poslovnim zgradama (u daljem tekstu: zgrada) na teritoriji Grada Kikinde.

Pod kućnim redom, u smislu stava 1. ovog člana, podrazumevaju se prava i obaveze stanara zgrade u cilju nesmetanog stanovanja i pravilnog korišćenja stambenog, stambeno-poslovnog prostora u zgradi, zajedničkih prostorija, zajedničkih delova zgrade, zajednički ograđenog prostora koji pripada zgradi, instalacija, uređaja i opreme zgrade u pogledu njihove upotrebe, čuvanja od oštećenja, i održavanja čistoće, reda i mira u zgradi.

Ovom odlukom naročito se određuje dozvoljeni nivo buke u korišćenju posebnih delova zgrade (stan, poslovni prostor, garaža, garažno mesto ili garažni boks), kao i uslovi pod kojima se mogu obavljati određene privredne delatnosti u stambenoj zgradi, odnosno stambeno-poslovnoj zgradi, kako se vlasnicima stanova ne bi remetio mir u korišćenju stanova.

Član 2

Stanarom zgrade, u smislu ove odluke, smatra se: vlasnik stana i drugih posebnih delova zgrade, nosilac stanarskog prava, zakupac stana kao i podstanari ovih lica, sustanar, članovi njihovog porodičnog domaćinstva kao i druga lica koja stanuju sa njima 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: tavanski prostor, vešernica, prostorija za sušenje veša, podrum, biciklarnica, prostorija za rad organa stambene zajednice, prostorija za smeštaj smeća i raznog otpada, ostava za smeštaj opreme za tekuće održavanje zgrade, zajednička ostava i slično.

Zajednički delovi zgrade, u smislu ove odluke, su: hodnici, krov, dimnjaci, krovne terase, fasada, stepenište, pristupne galerije, svetlarnici, septičke jame i slično.

Zajednički ograđen prostor koji pripada zgradi, u smislu ove odluke, je dvorište zgrade koje služi za potrebe svih stanara i koristi se u skladu sa njegovom namenom.

Zajedničke instalacije, oprema i uređaji zgrade, u smislu ove odluke, su: 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 drugo.

Član 4

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

Zajedničke prostorije zgrade, zajednički delovi zgrade, zajednički ograđen prostor koji pripada zgradi, zajedničke instalacije, oprema i uređaji zgrade služe za potrebe svih stanara i stanari su dužni da ih koriste sa pažnjom dobrog domaćina i da ih čuvaju od oštećenja i kvara.

II PRAVA I OBAVEZE STANARA

Član 5

O kućnom redu u zgradi staraju se stanari i organi stambene zajednice: skupština i upravnik.

Organi upravljanja zgradom, u smislu ove odluke jesu skupština stambene zajednice i upravnik.

Skupštinu stambene zajednice čine svi vlasnici stanova i drugih posebnih delova zgrade.

U svakom ulazu u zgradu stanari, odnosno upravnik, dužni su da na vidnom mestu istaknu ovu odluku.

Spisak stanara, koji sadrži ime i prezime stanara i članova njegovog domaćinstva, broj stana i sprat, i spisak zajedničkih prostorija sa naznakom njihove namene, dužan je da poseduje upravnik. U slučaju promene stanara, odnosno broja stanara, upravnik je dužan da ažurira spisak stanara.

Vlasnik stana dužan je da upravniku prijavi promenu stanara, odnosno broj stanara u roku od osam dana od dana nastale promene. Vlasnik poslovne prostorije dužan je da upravniku prijavi promenu zakupca ako je poslovnu prostoriju izdao u zakup, u roku od osam dana od dana nastale promene.

Član 6

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

Stanari su dužni da zajedničke prostorije zgrade, zajedničke delove zgrade, zajednički ograđen prostor koji pripada zgradi i zajedničke instalacije, opremu i uređaje zgrade, posle upotrebe dovedu u red, a ključ od zajedničke prostorije odnosno zajedničkog dela zgrade, vrate licu koje je odredio organ upravljanja zgradom.

Član 7

Stanari su dužni da obezbede da ulaz u zgradu, pristup zajedničkim delovima zgrade i zajedničkim prostorijama budu slobodni radi nesmetanog prolaza i u njima je zabranjeno odlaganje materijala i ponašanje koje na bilo koji način narušava njihovu funkcionalnost, higijenu i čistoću (ostavljanje nameštaja, uređaja, smeća, raznog otpada, unošenje blata i drugo).

Član 8

Stanari su dužni da za vreme kiše, snega i drugih vremenskih nepogoda, obezbede da prozori i ulazi na 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 fasada, i da ne ugrožavaju bezbednost ostalih stanara i prolaznika.

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

Stanari, odnosno organ upravljanja zgradom, dužni su da u zimskom periodu preduzmu mere zaštite od smrzavanja i prskanja vodovodnih, kanalizacionih i toplovodnih instalacija i uređaja u stanovima, zajedničkim i poslovnim prostorijama.

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

Član 9

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

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

Član 10

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

Nije dozvoljeno bacanje otpadaka i drugih predmeta u lavaboe, kade i druge sanitarne uređaje koji su povezani na kanalizacionu instalaciju, a koji bi mogli zagušiti ili oštetiti instalacije.

Član 11

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

Cveće u saksijama može se držati na prozorima, terasama, balkonima i lođama ili na ivici istih samo u određenim sigurnosnim posudama, a zalivanje cveća mora se obavljati tako da voda ne kvasi fasadu zgrade, balkone, terase ili prolaznike i vozila.

Član 12

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 sata narednog dana leti, i od 22,00 do 5,00 sati 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 posle ulaska ili izlaska vozila iz garaže ili dvorišta.

Član 13

U svakom ulazu u zgradu, pravno lice ili preduzetnik kome je povereno održavanje zgrade, dužno je da na vidnom mestu istakne uputstvo o načinu prijave kvara na instalacijama, 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 ili opreme zgrade i kod koga se nalaze ključevi od prostorija u kojima su postavljene instalacije, uređaji i oprema zgrade.

Stanari su dužni da oštećenja i kvarove odmah prijave subjektima iz stava 1. ovog člana, odnosno upravniku ili stanaru određenom za prijem i prosleđivanje ovakvih obaveštenja.

Član 14

Uputstvo za upotrebu lifta mora biti vidno istaknuto.

U slučaju kvara na liftu, isti se mora odmah isključiti iz upotrebe. Na vratima lifta se mora istaći jasno i čitljivo upozorenje da je u kvaru. O nastalom kvaru se mora obavestiti pravno lice ili preduzetnik kome je povereno održavanje lifta, o čemu se stara organ upravljanja zgradom.

Organ upravljanja zgradom se stara o redovnoj kontroli ispravnosti lifta, protivpožarnih uređaja i uređaja za uzbunu u zgradi.

Član 15

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

Član 16

U stanovima, zajedničkim i poslovnim prostorijama u zgradi nije dozvoljeno postavljati ili demontirati instalacije, opremu i uređaje zgrade, bez saglasnosti preduzeća kome je povereno održavanje ovih instalacija, ili vršiti druge prepravke bez odobrenja vlasnika stana ili poslovnog prostora, odnosno nosioca prava raspolaganja na stanu ili poslovnom prostoru.

Odobrenje iz stava 1. ovog člana, podrazumeva pribavljanje i drugih odobrenja nadležnih organa, kada su u pitanju radovi za koje je, u skladu sa zakonom, obavezno pribavljanje takvog odobrenja.

Član 17

Lice koje izvodi građevinske, građevinsko-zanatske i instalaterske radove u zgradi ili na zgradi, dužno je da prethodno o tome obavesti organ upravljanja zgradom, odnosno stanare, i prijavi dan početka, vrstu i trajanje radova, i da po obavljenom poslu prostorije u zgradi koje su bile predmet radova ili na bilo koji način vezane za izvođenje radova, ostavi u ispravnom stanju.

Obavezu obaveštavanja iz stava 1. ovog člana, ima i stanar kada izvodi radove u stanu ili poslovnim prostorijama, kao i obavezu da prikaže odobrenje iz člana 16. ove odluke, organu upravljanja zgradom.

Radovi iz stava 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 18

Pri korišćenju stana, zajedničkih prostorija, zajednički ograđenog prostora koji pripada zgradi, zabranjeno je vikom, bukom, trčanjem, skakanjem, igranjem lopte i sličnim postupcima ometati stanare u mirnom korišćenju stana.

Radnim danima u vremenu od 16,00 do 18,00 sati i od 22,00 do 7,30 sati narednog dana, a u danima vikenda (subota i nedelja) i praznika u vremenu od 16,00 do 18,00 sati i od 22,00 do 8,00 sati narednog dana, stanari se moraju ponašati na način koji obezbeđuje potpuni mir i tišinu u zgradi (vreme odmora).

Organ upravljanja zgradom može samostalno da odredi i drugi vremenski period kao vreme odmora i ta odluka mora biti istaknuta na oglasnoj tabli zgrade zajedno sa ovom odlukom.

Član 19

Nije dozvoljeno bacati ili ostavljati otpatke i drugu nečistoću po stepeništu ili drugim zajedničkim prostorijama, liftu, instalacijama, opremi i uređajima u zgradi i u dvorištu.

Nije dozvoljeno prljati ili na bilo koji način oštećivati zidove, vrata, prozore, instalaciju, opremu i uređaje i sve druge delove zgrade.

Nije dozvoljeno uništavati i oštećivati ograde, zelenilo i sve druge elemente uređenja površine oko zgrade.

Član 20

Stanari, odnosno organ upravljanja zgradom moraju omogućiti dezinfekciju, dezinfekciju i deratizaciju zajedničkih prostorija u zgradi po nalogu ovlašćene ustanove i nadležne inspekcije.

Član 21

Jedinica lokalne samouprave će posebnim aktom odrediti nivo buke u korišćenju posebnih delova zgrade (stan, poslovni prostor, garaža, garažno mesto ili garažni boks), kako se vlasnicima stanova ne bi remetio mir u korišćenju stanova.

Član 22

Jedinica lokalne samouprave će posebnom odlukom odrediti uslove pod kojima se mogu obavljati određene privredne delatnosti u stambenoj zgradi, odnosno stambeno-poslovnoj zgradi, kako se vlasnicima stanova ne bi remetio mir u korišćenju stanova.

Član 23

Pravilima vlasnika može se propisati i kućni red zgrade, koji ne može biti u suprotnosti sa ovom odlukom.

III NADZOR

Član 24

Nadzor nad sprovođenjem odredaba ove odluke vrše nadležni organi za inspekcijske poslove Gradske uprave grada Kikinde.

Upravnik stambene zajednice je dužan da pruži pomoć službenom 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.

IV KAZNE NE ODREDBE

Član 25

Novčanom kaznom u fiksnom iznosu od 5.000 dinara kazniće se za prekršaj stanari kao fizička lica, ako:

1. ne postupaju u skladu sa članom 5. stav 6. ove odluke,
2. ne postupaju u skladu sa članom 6. stav 1. ove odluke,
3. ne postupaju u skladu sa članom 8. stav 4. i 5. ove odluke,
4. ne postupaju u skladu sa članom 16. ove odluke,
5. ne postupaju u skladu sa članom 17. stav 2. ove odluke,
6. ne postupaju u skladu sa članom 18. stav 1. i 2. ove odluke, i
7. ne postupaju u skladu sa članom 20. ove odluke.

Za prekršaj iz stava 1. ovog člana, kazniće se **preduzetnik** novčanom kaznom u fiksnom iznosu od 15.000 dinara, odnosno **pravno lice** novčanom kaznom u fiksnom iznosu od 30.000 dinara i **odgovorno lice** u pravnom licu novčanom kaznom u fiksnom iznosu od 5.000 dinara.

Član 26

Novčanom kaznom u fiksnom iznosu od 20.000 dinara, kazniće se za prekršaj zgrada kao pravno lice, ako organ upravljanja zgradom:

1. ne istakne u svakom ulazu na vidnom mestu ovu odluku (član 5. stav 4),

2. ne preduzme u zimskom periodu mere zaštite od smrzavanja i prskanja vodovodnih, kanalizacionih i toplovodnih instalacija i uređaja u stanovima, zajedničkim i poslovnim prostorijama (član 8. stav 4),

3. ne istakne na vidnom mestu obaveštenje o tome kome se stanari mogu obratiti u slučaju kvara lifta, instalacija, uređaja ili opreme zgrade, i kod koga se nalaze ključevi od prostorija u kojima su postavljene instalacije, uređaji i oprema zgrade iz člana 3. stav 4. ove odluke (član 13. stav 2),

4. se ne stara o isključenju lifta iz upotrebe u slučaju kvara, ne istakne na vratima lifta upozorenje da je u kvaru i o nastalom kvaru ne obavesti pravno lice ili preduzetnika kome je povereno održavanje lifta (član 14. stav 2), i

5. se ne stara o redovnoj kontroli ispravnosti lifta, protivpožarnih uređaja i uređaja za uzbunu u zgradi (čala 14. stav 3).

Član 27

Novčanom kaznom u fiksnom iznosu od 30.000 dinara, kazniće se za prekršaj **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 13. stav 1).

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

Za prekršaj iz stava 1. ovog člana, kazniće se **preduzetnik** kome je povereno održavanje zgrade novčanom kaznom u fiksnom iznosu od 20.000 dinara.

Član 28

Novčanom kaznom u fiksnom iznosu od 5.000 dinara, kazniće se fizičko lice ako ne postupi u skladu sa članom 17. stav 1. ove odluke

Za prekršaj iz stava 1. ovog člana, kazniće se preduzetnik novčanom kaznom u fiksnom iznosu od 10.000 dinara.

Za prekršaj iz stava 1. ovog člana, kazniće se pravno lice novčanom kaznom u fiksnom iznosu od 20.000 dinara i odgovorno lice u pravnom licu novčanom kaznom od 5.000 dinara.

Član 29

Novčanom kaznom na licu mesta u fiksnom iznosu od 5.000 dinara kazniće se za prekršaj stanar kao **fizičko lice**, ako:

1. u zajedničkim prostorijama, zajedničkim delovima zgrade i zajednički ograđenom prostoru koji pripada zgradi, drže druge stvari, osim onih koje su nužne za njihovo namensko korišćenje (član 4. stav 1),

2. ne postupaju u skladu sa članom 6. stav 2. ove odluke,

3. ne postupaju u skladu sa članom 7. ove odluke,

4. ne postupaju u skladu sa članom 8. stav 1, 2. i 3. ove odluke,

5. ne postupaju u skladu sa članom 9. ove odluke,

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

7. ne postupaju u skladu sa članom 11. ove odluke,

8. ne postupaju u skladu sa članom 12. ove odluke, i

9. ne postupaju u skladu sa članom 19. ove odluke.

Novčanom kaznom u fiksnom iznosu od 5.000 dinara kazniće se za prekršaj iz stava 1. ovog člana pravno lice i preduzetnik, kao stanari.

Novčanom kaznom na licu mesta u fiksnom iznosu od 5.000 dinara kazniće se za prekršaj iz stava 1. ovog člana odgovorno lice u pravnom licu.

V PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Član 30

Danom stupanja na snagu ove odluke prestaje da važi Odluka o kućnom redu u stambenim zgradama ("Službeni list opštine Kikinda", br. 14/15).

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