

ОДЛУКА О КУЋНОМ РЕДУ У СТАМБЕНИМ И СТАМБЕНО-ПОСЛОВНИМ ЗГРАДАМА НА ТЕРИТОРИЈИ ГРАДА СМЕДЕРЕВА

(Службени лист града Смедерева, број 10/2017)

И ОПШТЕ ОДРЕДБЕ

Члан 1

Овом Одлуком прописују се општа правила кућног реда у стамбеним и стамбено-пословним зградама (у даљем тексту: зграда) на територији града Смедерева.

Под кућним редом, у смислу става 1. овог члана, подразумевају се општа правила понашања у зградама, обавезна за све станаре, чијим ће се поштовањем обезбедити ред, мир и сигурност у згради, свим станарима неометано коришћење посебних и заједничких делова зграде, као и земљишта за редовну употребу зграде, очување заједничких делова у чистом, исправном и употребљивом стању, сигурном за коришћење.

Овом Одлуком нарочито се одређује дозвољени ниво буке у коришћењу посебних делова зграде, као и услови под којима се могу обављати одређене привредне делатности у згради, како се власницима станова не би реметио мир у коришћењу станова.

Члан 2

Станар зграде, у смислу ове Одлуке, је власник, купац посебног дела зграде (стана или пословног простора), чланови њиховог породичног домаћинства (супружник, ванбрачни партнер, њихова деца, рођена у браку или ван њега, усвојена или пасторчад, њихови родитељи и лица која су они дужни по закону да издржавају, а који станују у истом стану), лица која су запослена у пословним просторима, као и лице које је корисник посебног дела зграде по неком другом правном основу (у даљем тексту: станар).

Члан 3

Стамбена зграда је зграда намењена за становање и користи се за ту намену, а састоји се од најмање три стана.

Стамбено-пословна зграда је зграда која се састоји од најмање једног стана и једног пословног простора.

Посебан део зграде је посебна функционална целина у згради која може да представља стан, пословни простор, гаражу, гаражно место или гаражни бокс.

Заједнички простори зграде, у смислу ове Одлуке, су: тавански простор, вешерница, подрум, бицикларница, просторија за рад органа стамбене заједнице, просторија за смештај смећа и разног отпада, остава за смештај опреме за текуће одржавање зграде, заједничка остава и друге просторије намењене заједничкој употреби власника посебних или самосталних делова зграде и слично.

Заједнички грађевински елементи зграде, у смислу ове Одлуке, су: ходници, кров, димњаци, фасада, светларници, темељи, носећи зидови и слично.

Заједничке инсталације, опрема и уређаји зграде, у смислу ове Одлуке, су: унутрашње електричне, водоводне и канализационе, гасоводне и топоводне инсталације, лифт, громобрани, апарати за гашење, откривање и јављање пожара, безбедносна расвета, телефонске инсталације и сви комунални прикључци који су намењени заједничком коришћењу, ако не представљају саставни део самосталног дела зграде и не представљају део инсталација, опреме и уређаја који искључиво служи једном посебном делу зграде.

Заједнички простори, заједнички грађевински елементи и заједничке инсталације, опрема и уређаји зграде представљају заједничке делове зграде ако не представљају посебан или самосталан део зграде, који служи посебним или самосталним деловима зграде, односно згради као целини.

Члан 4

Станари су дужни да посебне и заједничке делове зграде и земљиште за редовну употребу користе са потребном пажњом и чувају их од оштећења и квара, на начин да не ометају остале станаре зграде у мирном коришћењу посебног и заједничког дела зграде и земљишта за редовну употребу зграде и не угрожавају безбедност других.

Члан 5

О кућном реду у згради старају се станари и органи стамбене заједнице.

Органи управљања зградом, у смислу ове Одлуке су скупштина стамбене заједнице и управник.

Скупштину стамбене заједнице чине сви власници станова и других посебних делова зграде.

Члан 6

Орган управљања стамбене зграде дужан је да на видном месту на уласку у стамбену зграду, осим аката прописаних посебним законом, истакне:

- ову Одлуку или правила власника донета по одредбама Закона о становању и одржавању зграда,
- време одмора,
- списак заједничких делова зграде са назнаком њихове намене,
- обавештење код кога се налазе кључеви од заједничких простора и просторија са техничким уређајима, просторија трансформаторске станице и склоништа,
- обавештење ком јавном предузећу, правном лицу или предузетнику је поверено одржавање зграде,
- упутство о начину пријаве квара и оштећења на инсталацијама, уређајима и опреми зграде, као и
- друге информације и одлуке скупштине стамбене заједнице, битне за станаре и успостављање реда, мира и поштовања одредаба посебних закона и ове Одлуке.

Члан 7

Списак станара, који садржи име и презиме станара и чланова његовог домаћинства, број стана и спрат, и списак заједничких просторија са назнаком њихове намене, дужан је да поседује управник. У случају промене станара, односно броја станара, управник је дужан да ажурира списак станара.

Власник стана дужан је да управнику пријави промену станара, односно број станара у року од осам дана од дана настале промене. Власник пословне просторије дужан је да управнику пријави промену закупца ако је пословну просторију издао у закуп, у року од осам дана од дана настале промене.

Члан 8

Станови морају бити обележени бројевима, а станари су дужни да бројеве уредно одржавају.

II КОРИШЋЕЊЕ ЗАЈЕДНИЧКИХ И ПОСЕБНИХ ДЕЛОВА ЗГРАДЕ

Члан 9

Заједнички делови зграде су делови који служе за коришћење посебних или самосталних делова зграде и сматрају се једном ствари над којом власници посебних делова зграде имају право заједничке недељиве својине.

Станар употребљава заједничке делове зграде у складу са њиховом наменом у мери у којој то одговара његовим потребама и потребама чланова његовог домаћинства, односно потребама обављања делатности.

Станар је дужан да трпи употребу заједничких делова зграде од стране осталих станара, у складу са њиховом наменом.

Члан 10

Станари су дужни да заједничке просторије зграде, заједничке инсталације, опрему и уређаје и земљиште за редовну употребу зграде, после употребе доведу у ред, а кључ од заједничке просторије односно заједничког дела зграде, врате лицу које је одредио орган управљања зградом.

У заједничким просторијама, осим ствари које су нужне за наменско коришћење, забрањено је држати друге ствари.

Заједничке просторије зграде, заједнички грађевински елементи, заједничке инсталације, опрема и уређаји и земљиште за редовну употребу зграде, служе за потребе свих станара и станари су дужни да их користе са пажњом доброг домаћина и да их чувају од оштећења и квара.

Члан 11

Станари су дужни да одржавају чистоћу заједничких просторија и обезбеде несметан и слободан пролаз кроз њих.

Забрањено је бацати или остављати отпатке, смеће и слично на степеништу или другим заједничким просторијама лифту, инсталацијама, опреми и уређајима у згради и у дворишту.

Забрањено је цртати, писати или на било који други начин уништавати зидове, врата, прозоре, инсталацију, опрему уређаје и друге делове зграде.

Члан 12

Натписе и рекламе на вратима стана, зидовима ходника и на земљишту за редовну употребу зграде, као и натписе, рекламе и фирме на фасади и другим спољним деловима зграде, станар може постављати уколико обавља пословну делатност, у складу са важећим прописима и обавезном сагласношћу скупштине стамбене заједнице.

По иселењу, станар је дужан да натписе и рекламе уклони и да простор на коме су били постављени доведе у првобитно стање.

Члан 13

Орган управљања зградом дужан је да на видном месту у згради истакне упутство за употребу лифта.

У случају квара на лифту, исти се мора одмах искључити из употребе. На свим вратима лифта се мора истаћи јасно и читљиво упозорење да је у квару. О насталом квару се мора обавестити правно лице или предузетник коме је поверено одржавање лифта, о чему се стара орган управљања зградом.

Члан 14

Орган управљања зградом дужан је да редовно врши контролу исправности лифта, противпожарних уређаја и уређаја за узбуну у згради.

Члан 15

Орган управљања зградом дужан је да се стара о исправности и редовном сервисирању громобрана и електричних инсталација.

Послове сервисирања и испитивања громобранских инсталација и отклањања недостатака, као и сервисирања и испитивања електричних инсталација и мере заштите од електричног удара и отклањање кварова могу вршити само стручна лица, на основу правила прописаних посебним законом.

Члан 16

Забрањено је наносити штету и уништавати безбедоносну расвету.

Члан 17

Забрањено је неовлашћено отварање разводних кутија и ормарића са електричним уређајима који служе згради као целини или заједничким деловима зграде.

Поправка кварова на електричним инсталацијама и контролно отварање кутија и ормарића могу обављати само стручна лица овлашћена за обављање ових послова.

Члан 18

Станари су дужни да водоводне и канализационе инсталације држе у исправом и уредном стању.

Забрањено је бацање отпадака и других предмета у лавабове, каде и друге санитарне уређаје који су повезани на канализациону инсталацију.

Члан 19

Котларницом и инсталацијама грејања у згради може руковати само стручно лице.

Члан 20

Радови на текућем одржавању заједничких делова зграде обухватају:

1. редовно сервисирање лифтова
2. поправке или замену аутомата за заједничко осветљење, прекидача, сијалица и др.
3. редовне прегледе и сервисирање хидрофорских постројења у згради, инсталација централног грејања (котларница, подстаница, мреже са грејним телима, вентила, димњака централног грејања) и других инсталација и уређаја за гашење пожара у згради, громобранских инсталација, инсталација водовода и канализације у згради, електро-инсталација, уређаја за нужно светло, уређаја и опреме за климатизацију и вентилацију зграде.

Радове на текућем одржавању заједничких делова стамбене зграде из става 1. овог члана могу да обављају привредни субјекти или предузетници који су регистровани за обављање наведених делатности.

Члан 21

Привредна делатност чије обављање у згради је дозвољено посебним прописима, мора се обављати тако да не ремети мир у коришћењу станова.

Пара, дим, мириси и бука која се стварају обављањем привредне делатности морају бити изоловани и уређени тако да не ометају становање и здравље станара.

Члан 22

Забрањено је виком, трчањем, скакањем, играњем лопте и сличним поступцима правити буку у време одмора и нарушавати мир у згради.

Коришћење кућних апарата (веш машина, усисивача и слично), вентилационих система, клима уређаја, уређаја за музичку репродукцију, ТВ пријемника и других уређаја, машина и апарата у згради у време одмора, дозвољено је само до собне јачине звука.

Време одмора мора се поштовати и при коришћењу машина за одржавање зелених површина око зграде (косачица, моторна тестера и слично).

Бука у затвореним просторима зграде, у време одмора не сме прећи граничну вредност од 30ДБ, док на отвореном простору, у време одмора, бука не сме прећи граничну вредност од 45ДБ у стамбеној згради и 50ДБ у стамбено-пословним зградама.

У случају породичних славља, станари су дужни да постављањем обавештења на видном месту у згради о томе обавесте остале станаре, с тим да славље не може трајати дуже од 01,00 часа после поноћи.

Члан 23

Станари су дужни да улазну капију или улазна врата држе закључана у времену од 23,00 до 6,00 сата наредног дана лети и од 22,00 до 6,00 сати наредног дана зими.

У зградама у којима постоје спољни сигнални уређаји за позивање станара, скупштина стамбене заједнице може донети одлуку да улазна врата у згради стално буду закључана.

Станари који даљинским управљачем отварају улазну капију ради уласка или изласка возила из гараже или дворишта, дужни су да провере да ли је капија закључана после уласка или изласка возила из гараже или дворишта.

Члан 24

Радним данима у времену од 15,00 до 18,00 сати и од 22,00 до 7,00 сати наредног дана, а у данима викенда (субота и недеља) и празника у времену од 14,00 до 18,00 сати и од 22,00 до 8,00 сати наредног дана, станари се морају понашати на начин који обезбеђује потпуни мир и тишину у згради (време одмора).

Члан 25

На терасама, балконима и лођама забрањено је држати ствари које нарушавају изглед зграде, као што су: стари намештај, огревни материјал и слично.

Није дозвољено кроз прозоре, врата, балконе и лође бацати било какве предмете, кућно смеће, остатке хране, просипати воду, трести постељину, столњаке, крпе и слично.

Забрањено је на прозорима, терасама, балконима и лођама држање ствари, односно предмета који би услед пада могли повредити, оштетити или упрљати пролазнике и возила.

Цвеће у саксијама може се држати на прозорима, терасама, балконима и лођама или на ивици истих само у одређеним сигурносним посудама, а заливање цвећа мора се обављати тако да вода не кваси фасаду зграде, балконе, терасе или пролазнике и возила.

Члан 26

Станар који изводи грађевинске, грађевинско-занатске и инсталатерске радове у згради или на згради, дужан је да претходно о томе обавести орган управљања зградом и покаже му одобрење надлежног органа за извођење радова, уколико је посебним законом прописана обавеза прибављања одобрења за извођење тих грађевинских радова, а потом да постављањем обавештења на видном месту у згради обавести станаре о дану почетка извођења радова, врсти и трајању радова.

Станар који изводи радове из става 1. овог члана дужан је да по завршетку радова делове зграде на којима су извођени радови, делове зграде и земљиште за редовну употребу које је коришћено за извођење радова врати у првобитно стање.

Радови из става 1. овога члана, осим у случајевима хаварије и потребе за хитним интервенцијама, не могу се изводити у време одмора.

Члан 27

Улазна врата подрума морају бити закључана.

Станари морају имати кључ од подрума.

У подруму није дозвољено држати запаљиве предмете и течности.

Члан 28

Улазна врата на тавану морају бити закључана, а кључ доступан станарима зграде.

На тавану је забрањено држање и употреба запаљивих предмета и течности.

Члан 29

Станари могу држати огревни материјал само у просторијама које су намењене или одлуком стамбене заједнице одређене за то.

Забрањено је цепати огревни материјал у становима и другим местима која нису за то одређена.

Члан 30

На непроходну терасу и кров зграде приступ је дозвољен само стручним лицима ради поправки, постављања антена и сличних уређаја, уклањања снега, леда и слично.

Приликом постављања антена и других сличних уређаја не сме се оштетити кров, као ни други заједнички део зграде.

Члан 31

Спољни делови зграде (врата, прозори, излози и сл.) морају бити чисти.

О чистоћи спољних делова пословних просторија у згради старају се корисници тих просторија, а станари о осталим спољним деловима зграде.

Врата, прозори, ролетне и сл. у приземљу зграде морају се користити и држати тако да не ометају кретање пролазника.

Приликом појединачне замене ролетни на прозорима и вратима у становима и заједничким просторијама, мора се водити рачуна да ролетне буду једнообразне са постојећим ролетнама у стамбеној згради.

Члан 32

Земљиште за редовну употребу зграде служи свим станарима.

Скупштина стамбене заједнице одлучује о начину коришћења и одржавања земљишта за редовну употребу зграде, у складу са пројектно-техничком документацијом.

Одлуком скупштине стамбене заједнице на земљишту за редовну употребу зграде може бити одређен део за игру деце, паркирање аутомобила и других моторних возила, као и вршење других, уобичајених, заједничких потреба станара.

Члан 33

Стамбена заједница одговорна је за одржавање земљишта за редовну употребу зграде и редовно поправљање и замену оштећених делова ограде, чишћење, кошење траве, орезивање живе ограде и другог растиња, уклањање корова, одржавање бетонских површина, тротоара, прилазних стаза и степеништа, противпожарне стазе и предузима друге радње како би простор око зграде био у уредном стању.

На земљишту за редовну употребу зграде не сме се депоновати грађевински материјал, осим уколико се изводе грађевински радови, за које станар има потребно одобрење надлежног органа и сагласност скупштине стамбене заједнице.

Ограда, зеленило и други елементи уређења земљишта за редовну употребу зграде морају се одржавати тако да не оштећују зграду и инсталације, омогућавају коришћење зграде, тих површина и површина са којима се граниче (улица, суседна зграда и парцела и сл.).

Забрањено је уништавати ограду, зеленило и друге елементе уређења површине око зграде.

Члан 34

Станари могу у складу са посебним прописима држати кућне љубимце, али су дужни да воде рачуна да њихови кућни љубимци не стварају нечистоће у заједничким просторијама и не нарушавају мир и тишину у згради.

Члан 35

Станари су дужни да за време кише, снега и других временских непогода, обезбеде да прозори и улази на заједничким просторијама и заједничким деловима зграде буду затворени.

Станари су дужни да са прозора, тераса, балкона и лођа уклањају снег и лед, при чему морају водити рачуна да не оштете заједничке просторије и заједничке делове фасада, и да не угрожавају безбедност осталих станара и пролазника.

Станари су дужни да обезбеде чишћење снега и уклањање леда испред зграде.

Станари, односно орган управљања зградом, дужни су да у зимском периоду предузму мере заштите од смрзавања и прскања водоводних, канализационих и топловодних инсталација и уређаја у становима, односно заједничким и пословним просторијама.

Станари су дужни да обезбеде прозоре и друге отворе на подруму решетком или густом жичаном мрежом.

III НАДЗОР

Члан 36

Надзор над применом одредаба ове Одлуке врши одељење Градске управе надлежно за послове становања.

Послове инспекцијског надзора врши одељење градске управе надлежно за инспекцијске послове, преко комуналног инспектора и грађевинског инспектора, у складу са Законом о становању и одржавању зграда.

У вршењу инспекцијског надзора над применом одредбама ове Одлуке, инспектор из става 2. овог члана има овлашћење да изда прекршајни налог за прекршаје за које су овом Одлуком прописане новчане казне у фиксном износу и врши друге послове у складу са овлашћењима из закона и ове Одлуке.

Лице против кога је издат прекршајни налог прихвата одговорност за прекршај плаћањем половине изречене казне у року од 8 дана од дана пријема прекршајног налога, чиме се ослобађа плаћања друге половине изречене казне.

Комунално-полицијске послове, којима се обезбеђује извршавање одредаба ове Одлуке, обавља комунална полиција града Смедерева, преко комуналног полицајца.

У обављању послова из става 5. овог члана, комунални полицајац има овлашћења да предузима законом прописане мере и издаје прекршајни налог за прекршаје за које су овом Одлуком прописане новчане казне у фиксном износу.

Управник стамбене заједнице је дужан да пружи помоћ службеном лицу из става 5. овог члана, тако што указује на појединачне пропусте станара и даје податке о станарима који се не придржавају кућног реда у згради.

IV КАЗНЕНЕ ОДРЕДБЕ

Члан 37

Новчаном казном у фиксном износу од 2.000 динара казниће се за прекршај станар као физичко лице, ако:

1. не поступа у складу са чланом 7. став 2. ове Одлуке;
2. не поступа у складу са чланом 8. ове Одлуке;
3. не поступа у складу са чланом 10. ове Одлуке;
4. не поступа у складу са чланом 11. ове Одлуке;
5. не поступа у складу са чланом 17. став 1. ове Одлуке;
6. не поступа у складу са чланом 25. ове Одлуке;
7. не поступа у складу са чланом 27. став 3. ове Одлуке;

8. не поступа у складу са чланом 28. став 2. ове Одлуке;
9. не поступа у складу са чланом 29. став 2. ове Одлуке;
10. не поступа у складу са чланом 30. став 1. ове Одлуке;
11. не поступа у складу са чланом 31. ове Одлуке;
12. не поступа у складу са чланом 35. ове Одлуке.

За прекршај из става 1. овог члана, казниће се предузетник новчаном казном у фиксном износу од 10.000 динара, односно правно лице новчаном казном у фиксном износу од 20.000 динара и одговорно лице у правном лицу новчаном казном у фиксном износу од 5.000 динара.

Члан 38

Новчаном казном у фиксном износу од 5.000 динара казниће се за прекршај станар као физичко лице, ако:

1. не поступа у складу са чланом 12. став 2. ове Одлуке;
2. не поступа у складу са чланом 16. ове Одлуке;
3. не поступа у складу са чланом 18. ове Одлуке;
4. не поступа у складу са чланом 22. ове Одлуке;
5. не поступа у складу са чланом 26. ове Одлуке.

Новчаном казном у фиксном износу од 20.000,00 динара казниће се правно лице за прекршаје из ставова 4. и 5. овог члана, а одговорно лице у правном лицу новчаном казном у фиксном износу од 5.000,00 динара.

За прекршаје из ставова 4. и 5. овог члана предузетник ће се казнити новчаном казном у фиксном износу од 10.000,00 динара.

Члан 39

Новчаном казном у фиксном износу од 10.000 динара, казниће се за прекршај зграда као правно лице, ако орган управљања зградом:

1. не поступа у складу са чланом 6. ове Одлуке;
2. не поступа у складу са чланом 7. став 1. ове Одлуке;
3. не поступа у складу са чланом 13. ове Одлуке;
4. не поступа у складу са чланом 14. ове Одлуке;
5. не поступа у складу са чланом 15. ове Одлуке;

6. не поступа у складу са чланом 19. ове Одлуке;

7. не поступа у складу са чланом 33. ове Одлуке.

V ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

Члан 40

Орган управљања стамбене зграде је дужан да на видном месту у згради истакне ову Одлуку, као и извод из прописа којима се уређују мере заштите од пожара у року од 15 дана од дана ступања на снагу ове Одлуке.

Члан 41

На питања о кућном реду која нису уређена овом Одлуком примењиваће се одредбе Закона о становању и одржавању зграда ("Службени гласник Републике Србије", број 104/2016) и других прописа који регулишу одређена питања из ове области.

Члан 42

Даном ступања на снагу ове Одлуке престаје да важи Одлука о кућном реду у стамбеним и стамбено пословним зградама на територији града Смедерева ("Службени лист града Смедерева", број 3/2014-пречишћен текст и 5/2015).

Члан 43

Ова Одлука ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у "Службеном листу града Смедерева".