

ODLUKA

O KUĆNOM REDU U STAMBENIM ZGRADAMA

("Sl. list Grada Novog Sada", br. 4/2011 i 1/2012)

I OPŠTE ODREDBE

Član 1

Ovom odlukom reguliše se kućni red u stambenim i stambeno-poslovnim zgradama na teritoriji Grada Novog Sada (u daljem tekstu: zgrada).

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

Član 2

Stanarom zgrade, u smislu ove odluke smatra se: vlasnik stana i drugih posebnih delova zgrade, nosilac stanarskog prava, zakupac stana kao i podstanari ovih lica, sustanar, članovi njihovog porodičnog domaćinstva i vlasnik, odnosno korisnik poslovne prostorije u zgradi, kao i lica zaposlena u poslovnim prostorijama u zgradi (u daljem tekstu: stanari).

Član 3

Zajedničke prostorije zgrade, u smislu ove odluke su: tavan, vešernica, prostorija za sušenje rublja, podrum, biciklana, prostorija za rad organa upravljanja zgradom, prostorija za smeštaj smeća, ostava za smeštaj opreme za tekuće održavanje zgrade, zajednička ostava i sl.

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

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

U zajedničkim prostorijama, zajednički ograđenom prostoru koji pripada zgradi, hodnicima, krovnim terasama, stepeništu, pristupnim galerijama i svetlarnicima zabranjeno je držati druge stvari, osim onih koje su nužne za njihovo namensko korišćenje.

Instalacije, uređaji i oprema zgrade, u smislu ove odluke su: instalacija vodovoda, toplovoda i kanalizacije, elektro, plinske instalacije, PTT, TV i gromobranske instalacije, protivpožarna-hidrantska mreža, liftovska postrojenja, kao i odgovarajuće podstanice, hidroforska postrojenja, razvodni ormani i sl.

Član 4

Zajedničke prostorije zgrade, zajednički delovi zgrade, zajednički ograđen prostor koji pripada zgradi, instalacije, uređaji i oprema zgrade služe za potrebe svih stanara i dužni su da ih koriste sa potrebnom pažnjom i da ih čuvaju od kvarova i oštećenja, požara, provala i sl.

II POSEBNE ODREDBE

Član 5

O kućnom redu u zgradi staraju se stanari i organ upravljanja zgradom.

Stanari imaju pravo i obavezu da:

- utvrđuju potrebe za izvođenje radova na investicionom i tekućem održavanju zgrade i predlažu mere za njihovo izvođenje, i da plaćaju troškove investicionog i tekućeg održavanja zgrade, u skladu sa propisima koji regulišu ovu oblast,
- obrazuju i učestvuju u radu organa upravljanja zgradom i postupaju u skladu sa odlukama organa upravljanja zgradom,
- organizuju dobrovoljne aktivnosti na održavanju zgrade i neposredne okoline zgrade, i
- naknade štetu koju su prouzrokovali na zajedničkim prostorijama zgrade, zajedničkim delovima zgrade, zajednički ograđenom prostoru koji pripada zgradi, instalacijama, uređajima i opremi zgrade.

Član 6

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

Član 7

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

Član 8

Stanari su dužni da obezbede da ulaz u zgradu, stepenište, pristup krovnoj terasi, pristupnoj galeriji i svetlarnicima, hodnicima i zajedničkim prostorijama budu slobodni

radi nesmetanog prolaza i u njima je zabranjeno odlaganje materijala i ponašanje koje na bilo koji način narušava njihovu funkcionalnost, čistoću i higijenu (ostavljanje nameštaja, uređaja, unošenje blata, ostavljanje smeća, otpada i drugo).

Član 9

Stanari su dužni da za vreme kiše, snega i drugih vremenskih nepogoda, obezbede da prozori na stepeništu, svetlarnicima, tavanu, podrumu i drugim zajedničkim prostorijama i zajedničkim delovima zgrade budu zatvoreni.

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

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

Član 10

Nije dozvoljeno sušenje rublja na otvorenim delovima zgrade (prozori, terase, balkoni i lođe) koji su vidljivi sa ulice ili druge javne površine, ako u zgradi postoji prostorija za sušenje rublja.

Član 11

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

Nije dozvoljeno na terasama, balkonima i lođama držanje stvari i predmeta koji narušavaju izgled zgrade (nameštaj, ogrevni materijal i slično).

Član 12

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.

Odmah po unošenju ogrevnog materijala u podrum ili druga za to određena mesta, stanar je dužan da očisti i dovede u red mesto na kojem je materijal bio istovaren.

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

Član 13

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 14

Stanari su dužni da ulaznu kapiju ili ulazna vrata drže otključana, osim ako zgrada ima spoljne signalne uređaje za pozivanje stanara.

Stanari su dužni da ulaznu kapiju ili ulazna vrata zaključavaju u vremenu od 23,00 do 4,00 časa narednog dana leti, i od 22,00 do 5,00 časa narednog dana zimi, ako zgrada nema spoljne signalne uređaje za pozivanje stanara.

Stanari koji daljinskim upravljačem otvaraju ulaznu kapiju radi ulaska ili izlaska vozila iz garaže ili dvorišta, dužni su da provere da li je kapija zaključana nakon ulaska ili izlaska vozila iz garaže ili dvorišta.

Član 15

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

Ako organ upravljanja zgradom donese odluku da spisak iz stava 1. ovog člana ne istakne na vidnom mestu 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 dužan je da spisak iz stava 1. ovog člana ažurira.

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

Član 16

U svakom ulazu u zgradu, javno preduzeće za održavanje stambenih zgrada, drugo pravno lice ili preduzetnik kome je povereno održavanje zgrade, dužno je da na vidnom mestu istakne uputstvo o načinu prijave kvara na instalaciji, uređajima i opremi zgrade.

Organ upravljanja zgradom dužan je da na vidnom mestu istakne obaveštenje o tome kome se stanari mogu obratiti u slučaju kvara lifta, instalacija, uređaja i opreme zgrade, i kod koga se nalaze ključevi od prostorija u kojima su instalacije, uređaji i oprema zgrade iz člana 3. stav 5. ove odluke.

Član 17

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

Član 18

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.

Uputstvo za upotrebu lifta mora biti vidno istaknuto.

U slučaju kvara lifta, lift se mora isključiti iz upotrebe, na svim vratima lifta mora se istaći upozorenje da je u kvaru i o nastalom kvaru obavestiti javno preduzeće za održavanje stambenih zgrada, drugo pravno lice ili preduzetnik kome je povereno održavanje zgrade, o čemu se stara organ upravljanja zgradom.

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

Član 19

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

Član 20

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

Član 21

Uređenje prostora za igru i zabavu dece, stanari zgrade ili više 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 22

U stanovima, zajedničkim i poslovnim prostorijama u zgradi nije dozvoljeno postavljati ili demontirati instalacije, uređaje i opremu zgrade, bez saglasnosti nadležne organizacije, 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 23

Lice koje izvodi građevinske, građevinsko-zanatske i instalaterske radove u zgradi ili na zgradi, dužno je da prethodno o tome obavesti stanare, odnosno organ upravljanja zgradom 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 22. ove odluke, predsedniku organa upravljanja zgradom.

Radovi iz st. 1. i 2. ovog člana, osim u slučajevima havarije i potrebe za hitnim intervencijama, ne mogu se izvoditi u vreme određeno kao vreme odmora.

Član 24

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

U vreme odmora, radnim danima u vremenu od 16,00 do 18,00 časova i od 22,00 do 5,00 časova narednog dana, a u danima vikenda u vremenu od 16,00 do 18,00 časova i od 22,00 do 7,00 časova narednog dana stanari su dužni da se ponašaju na način koji obezbeđuje mir i tišinu u zgradi.

Organ upravljanja zgradom može da odredi i drugi vremenski period kao vreme odmora i ta odluka mora biti istaknuta na oglasnoj tabli zajedno sa Odlukom o kućnom redu u stambenim zgradama.

U poslovnim prostorijama zgrade u kojima se obavlja ugostiteljska delatnost zabranjeno je korišćenje muzike ukoliko pravno lice ili preduzetnik, na koje 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, izražene u decibelima.

U poslovnim prostorijama zgrade pravna lica ili preduzetnici, koji u obavljanju delatnosti emituju buku, dužni su da za obavljanje delatnosti pribave izveštaj o merenju nivoa buke, koja ne sme biti viša od dozvoljenog nivoa buke u životnoj sredini, izražene u decibelima.

Član 25

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

Član 26

Stanari koji u stanovima i poslovnim prostorijama, u skladu sa posebnim propisima o držanju životinja, drže mačke, pse i druge životinje, dužni su da paze da te životinje ne stvaraju nečistoću i ne narušavaju mir i tišinu u zgradi.

III NADZOR

Član 27

Poslove inspekcijskog nadzora nad primenom ove odluke vrši Gradska uprava za inspekcijske poslove putem komunalnog, građevinskog i inspektora za zaštitu životne sredine.

Predsednik organa upravljanja zgradom dužan je da pruži pomoć licu iz stava 1. ovog člana, tako što ukazuje na pojedinačne propuste stanara i daje podatke o stanarima koji se ne pridržavaju kućnog reda u zgradi.

Član 28

Komunalno-policijske poslove obavlja komunalni policajac koji, pored zakonom utvrđenih ovlašćenja, izriče mandatnu kaznu i podnosi zahtev za vođenje prekršajnog postupka za prekršaje propisane ovom odlukom.

Ukoliko komunalni policajac u obavljanju komunalno-policijskih poslova uoči povredu propisa iz nadležnosti drugog organa, obavestiće odmah o tome, pisanim putem, nadležni organ.

IV KAZNENE ODREDBE

Član 29

Novčanom kaznom od 2.500,00 do 25.000,00 dinara, kazniće se za prekršaj stanari, kao fizička lica ako:

1. u zajedničkim prostorijama, zajednički ograđenom prostoru koji pripada zgradi, hodnicima, krovnim terasama, stepeništu, pristupnim galerijama i svetlarnicama drže druge stvari, osim onih koje su nužne za njihovo namensko korišćenje (član 3. stav 4.),
2. ne koriste sa potrebnom pažnjom i ne čuvaju od kvarova i oštećenja, požara, provala i sl. zajedničke prostorije zgrade, zajedničke delove zgrade, zajednički ograđen prostor koji pripada zgradi, instalacije, uređaje i opremu zgrade (član 4.),

3. ne postupaju u skladu sa članom 6. ove odluke,
4. ne postupaju u skladu sa članom 7. ove odluke,
5. ne postupaju u skladu sa članom 8. ove odluke,
6. ne postupaju u skladu sa članom 9. ove odluke,
7. suše rublje na otvorenim delovima zgrada (prozori, terase, balkoni i lođe) koji su vidljivi sa ulice ili druge javne površine, a u zgradi postoji prostorija za sušenje rublja (član 10.),
8. ne postupaju u skladu sa članom 11. ove odluke,
9. ne drže ogrevni materijal u podrumu, a u zgradama bez podruma, na mestima koja odrede stanari, odnosno organ upravljanja zgradom ili ako u stanu ili na drugim mestima koja za to nisu određena pripremaju i cepaju ogrevni materijal (član 12. st. 1. i 2.),
10. ne postupaju u skladu sa članom 12. stav 3. ove odluke,
11. ne postupaju u skladu sa članom 13. ove odluke,
12. ne postupaju u skladu sa članom 14. ove odluke,
13. ne prijavi promenu stanara, odnosno broj stanara u predviđenom roku (član 15. stav 4.),
14. ne postupaju u skladu sa članom 17. ove odluke,
15. ne postupaju u skladu sa članom 19. ove odluke,
16. ne preduzimaju u zimskom periodu mere zaštite od smrzavanja i prskanja vodovodnih i kanalizacionih instalacija i uređaja u stanovima, zajedničkim i poslovnim prostorijama (član 20.),
17. ne postupaju u skladu sa članom 22. ove odluke,
18. ne postupaju u skladu sa članom 23. stav 2. ove odluke,
19. ne postupaju u skladu sa članom 24. ove odluke, i
20. ne postupaju u skladu sa članom 25. ove odluke.

Za prekršaje iz stava 1. ovog člana, kazniće se preduzetnik novčanom kaznom od 5.000,00 do 50.000,00 dinara.

Za prekršaj iz stava 1. tačka 19. ovog člana kazniće se pravno lice novčanom kaznom u iznosu od 50.000,00 do 500.000,00 dinara, a odgovorno lice novčanom kaznom u iznosu od 2.500,00 do 25.000,00 dinara.

Član 30

Novčanom kaznom od 25.000,00 do 100.000,00 dinara, kazniće se za prekršaj zgrada kao pravno lice, ako organ upravljanja zgradom:

1. ne istakne u svakom ulazu na vidnom mestu ovu odluku, spisak stanara odnosno obaveštenje o tome kod koga se nalazi spisak stanara koji sadrži ime i prezime stanara i članova njegovog porodičnog domaćinstva, sprat i broj stana i spisak zajedničkih prostorija sa naznakom njihove namene, i ne ažurira spisak (član 15. st. 1., 2. i 3.),

2. ne istakne na vidnom mestu obaveštenje o tome kome se stanari mogu obratiti u slučaju kvara lifta, instalacija, uređaja i opreme zgrade, i kod koga se nalaze ključevi od prostorija u kojima su instalacije, uređaji i oprema zgrade iz člana 3. stav 5. ove odluke (član 16. stav 2.),

3. 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 javno preduzeće za održavanje stambenih zgrada, drugo pravno lice ili preduzetnika kome je povereno održavanje zgrade (član 18. stav 3.),

4. se ne stara o redovnoj kontroli ispravnosti lifta, protivpožarnih uređaja i uređaja za uzbunu u zgradi (član 18. stav 4.), i

5. ne preduzme u zimskom periodu mere zaštite od smrzavanja i prskanja vodovodnih i kanalizacionih instalacija i uređaja u stanovima, zajedničkim i poslovnim prostorijama (član 20.).

Član 31

Novčanom kaznom od 50.000,00 do 500.000,00 dinara, kazniće se za prekršaj javno preduzeće za održavanje stambenih zgrada ili drugo pravno lice kome je povereno održavanje zgrade, ako ne istakne na vidnom mestu u svakom ulazu u zgradu, uputstvo o načinu prijave kvara na instalaciji, uređajima i opremi zgrade (član 16. stav 1.).

Za prekršaj iz stava 1. ovog člana, kazniće se odgovorno lice novčanom kaznom od 2.500,00 do 25.000,00 dinara.

Za prekršaj iz stava 1. ovog člana, kazniće se preduzetnik kome je povereno održavanje zgrade novčanom kaznom od 5.000,00 do 100.000,00 dinara.

Član 32

Novčanom kaznom od 2.500,00 do 25.000,00 dinara, kazniće se lice ako ne postupi u skladu sa članom 23. stav 1. ove odluke.

Za prekršaj iz stava 1. ovog člana, kazniće se preduzetnik novčanom kaznom od 5.000,00 do 50.000,00 dinara.

Član 33

Za prekršaje propisane ovom odlukom, mandatna kazna za fizičko lice i odgovorno lice iznosi 2.500,00 dinara, za preduzetnike iznosi 5.000,00 dinara i za pravna lica iznosi 20.000,00 dinara.

V PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Član 34

Danom stupanja na snagu ove odluke prestaje da važi Odluka o kućnom redu u stambenim zgradama ("Službeni list Grada Novog Sada", br. 19/92, 3/94, 10/01 i 47/06 - dr. odluka).

Član 35

Ova odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u "Službenom listu Grada Novog Sada", osim odredaba čl. 15. i 25. ove odluke koje će početi da se primenjuju u roku od 60 dana od dana stupanja na snagu ove odluke.

Samostalni član Odluke o izmeni i dopuni Odluke o kućnom redu u stambenim zgradama

("Sl. list Grada Novog Sada", br. 1/2012)

Član 3

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