

На основу члана 76. Закона о становању и одржавању зграда („Службени гласник РС“ бр.104/2016) и члана 43. Статута општине Бор (Службени лист општине Бор бр.6/15-пречишћен текст), Скупштина општине Бор на седници одржаној 29. децембра 2017. године. донела је

О Д Л У К У **О ОПШТЕМ КУЋНОМ РЕДУ У СТАМБЕНИМ И СТАМБЕНО-ПОСЛОВНИМ** **ЗГРАДАМА НА ТЕРИТОРИЈИ ОПШТИНЕ БОР**

І . ОПШТЕ ОДРЕДБЕ

Члан 1.

Овом одлуком прописују се општа правила кућног реда у стамбеним и стамбено-пословним зградама (у даљем тексту: зграда), на територији општине Бор.

Под кућним редом, у смислу става 1. овог члана, подразумевају се општа правила понашања (Права и обавезе станара),у стамбеним и стамбено-пословним зградама, обавезна за све станаре, чијим поштовањем ће се обезбедити ред, мир и сигурност у стамбеној и стамбено-пословној згради, свим станарима неометано коришћење посебних и заједничких делова зграде, као и земљишта за редовну употребу зграде, очување заједничких делова зграде као и инсталација, уређаја и опреме зграде у чистом, исправном и употребљивом стању, сигурном за коришћење.

Овом одлуком нарочито се одређује дозвољени ниво буке у коришћењу посебних делова зграде (стан, пословни простор, гаража, гаражно место или гаражни бокс), као и услови под којима се могу обављати одређене привредне делатности у стамбеној згради, односно стамбено-пословној згради, како се власницима станова не би реметио мир у коришћењу станова.

ЗНАЧЕЊЕ ИЗРАЗА

Члан 2.

Станаром зграде, у смислу ове одлуке, сматра се: власник стана и других посебних делова зграде, носилац станарског права, купац стана као и подстанари ових лица, сустанар, чланови њиховог породичног домаћинства као и друга лица која станују са њима и власник, односно корисник пословне просторије у згради, као и лица запослена у пословним просторијама у згради (у даљем тексту: станари).

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

Стамбена зграда у којој најмање два лица имају право својине на два посебна дела у тој стамбеној згради постаје стамбена заједница и стиче својство правног лица даном ступања на снагу Закона о становању и одржавању зграда („Службени гласник РС“ бр.104/2016 у даљем тексту Закон), и правни је следбеник стамбене зграде у пословима насталим према прописима о одржавању стамбене зграде који су важили до дана ступања на снагу Закона.

Стамбену заједницу чине сви власници посебних делова стамбене, односно стамбено-пословне зграде.

Орган управљања је управник или професионални управник стамбене односно стамбено-пословне зграде коме су поверени послови управљања.

Станар, у смислу ове одлуке је власник, купац посебног дела зграде (стана или пословног простора), њихови чланови породичног домаћинства, лица која су запослена у пословним просторима, као и лице које је корисник посебног дела зграде по неком другом правном основу.

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

Пословни простор је део зграде који чини функционалну целину, састоји се од једне или више просторија намењених за обављање делатности и има засебан улаз

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

Заједнички делови зграде су делови зграде који не представљају посебан или самосталан део зграде, који служе за коришћење посебних или самосталних делова зграде, односно згради као целини, као што су: заједнички простори, (степениште, улазни простори и ветробрани, заједнички ходник и галерија, тавански простор, подрум, сушионица за веш, заједничка тераса и друге просторије намењене заједничкој употреби), заједнички грађевински елементи (темељи, носећи зидови и стубови, међуспратне и друге конструкције, конструктивни део зида или зидна испуна, изолација и завршна обрада зида према спољашњем простору или према заједничком делу зграде, стрехе, фасаде, кров, димњаци, канали за проветравање, светларници, конструкција и простори за лифт и друге посебне конструкције и др.), заједничке инсталације, опрема и уређаји (унутрашње електричне, водоводне и канализационе, гасоводне и топоводне инсталације, лифт, телефонске инсталације и сви комунални прикључци који су намењени заједничком коришћењу), ако не представљају саставни део самосталног дела зграде и не чине саставни део зграде, посебног дела зграде, односно не представљају део инсталација, опреме и уређаја који искључиво служи једном посебном делу.

Земљиште за редовну употребу је земљиште испод и око објекта који испуњава услове за грађевинску парцелу и које по спроведеном поступку у складу са законом којим се уређује планирање и изградња, постаје катастарска парцела.

Одржавање зграде јесу све активности којима се обезбеђује очување функција и својстава зграде у складу са њеном наменом, а нарочито у циљу редовног коришћења и функционисања зграде;

"Правила власника" јесу Правила о међусобним односима власника посебних делова у стамбеној заједници у погледу посебних делова зграде у стамбеној заједници и обавезе у погледу управљања и одржавања која се доносе једногласном одлуком свих власника. Правила власника региструју се и објављују у Регистру стамбене заједнице у складу са Законом.

II. ПОСЕБНЕ ОДРЕДБЕ

Члан 3.

О кућном реду у стамбеним и стамбено пословним зградама, дужни су да се старају станари и орган управљања .

Члан 4.

Станари су дужни да посебне, 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 у мирном коришћењу посебног и заједничког дела зграде и земљишта за редовну употребу зграде и не угрожавају безбедност других.

Члан 5.

Власник посебног дела, односно власник самосталног дела зграде, дужан је да:

1. Употребом, односно коришћењем свог посебног, односно самосталног дела не омета коришћење других делова зграде;
2. Свој посебан, односно самостални део зграде одржава у стању којим се не отежава, не онемогућава и не ремети уобичајена употреба осталих делова зграде;
3. Одржава заједнички део зграде који чини саставни део његовог посебног, односно самосталног дела зграде у границама могућности вршења овлашћења употребе тог дела;
4. Учествују у трошковима одржавања и употребе заједничких делова зграде и катастарске парцеле на којој се налази зграда, у мери и на начин који је одређен законом;
5. Трпи употребу заједничких делова зграде у складу са њиховом наменом од стране власника самосталних делова или лица која раде по њиховом налогу, односно пролажење трећих лица ради доласка до одређеног посебног, односно самосталног дела зграде;
6. Дозволи пролаз кроз свој посебан, односно самостални део зграде или њихову употребу на други примеран начин ако је то нужно за поправку, односно одржавање другог дела зграде или испуњење друге законске обавезе.

Право да захтева испуњење обавеза од власника посебног дела зграде имају сваки власник посебног дела зграде, власник самосталног дела зграде и стамбена заједница у складу

са својим правом које произилази из обавезе власника посебног дела зграде.

Власник посебног, односно самосталног дела зграде који је дужан да дозволи пролаз кроз свој посебан део зграде или његову употребу на други примерен начин у складу са тачком 6. став 1. овог члана има право да захтева да његов посебни, односно самостални део зграде буде враћен у стање у коме се налазио пре него што је дозволио пролаз или његову употребу, односно има право на накнаду штете која је причињена пролазом или употребом на посебном, односно самосталном делу зграде.

Станари, односно орган управљања зградом морају омогућити дезинфекцију, дезинсекцију и дератизацију заједничких просторија у згради по налогу овлашћене установе и надлежне инспекције.

Време одмора и бука у време одмора

Члан 6.

Радним данима у времену од 16.00 до 18.00 часова и од 22.00 до 06.00 часова наредног дана, а у данима викенда у времену од 14.00 до 18.00 часова и од 22.00 до 08.00 часова суботом и 10,00 часова недељом, станари се морају понашати на начин који обезбеђује потпуни мир и тишину у згради (време одмора).

Временски период од 16,00 часова 31.децембра до 4,00 часа 01,јануара не сматра се временом за одмор.

Забрањено је виком, буком, трчањем, скакањем, играњем лопте и сличним поступцима нарушавати мир у згради.

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

Време одмора мора се поштовати и при коришћењу машина за одржавање зелене површине (косачица, моторна тестера и сл.).

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

Интензитет буке у времену ван времена одмора не сме прећи прописану граничну вредност за акустичну зону из Програма акустичног зонирања територије општине Бор (Сл.лист општине Бор бр.8/2012) а у складу са Уредбом о индикаторима буке, граничним вредностима, методама за оцењивање индикатора буке, узнемиравања и штетних ефеката буке у животној средини (Сл.гласник РС бр.75/2010) као и Правилником о методологији за одређивање акустичних зона (Сл.гласник РС бр 72/10).

У случају породичног славља, станари су дужни да постављањем обавештења на огласној табли о томе обавесте остале станаре, с тим да славље не може трајати дуже од 01,00 часа после поноћи.

КОРИШЋЕЊЕ ПОСЕБНИХ ДЕЛОВА ЗГРАДЕ

Члан 7.

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

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

Није дозвољено на подручју града Бора које припада екстра зони, сушење веша на отвореним деловима зграде (прозори и терасе) који су окренути према улици или другој површини јавне намене, осим до висине парапетног зида, односно затворене оградe, а унутар габарита балкона, односно лође.

Зоне из става 3. овог члана одређене су Одлуком о локалним комуналним таксама.

Забрањено је на деловима зграде из става 1. овог члана држати необезбеђене саксије са цвећем и друге предмете који падом могу повредити, оштетити или упрљати пролазнике и возила, а заливање цвећа мора се обављати тако да вода не кваси фасаду зграде, балконе, терасе или пролазнике и возила.

Члан 8.

Станари могу, у складу са посебним прописима, држати кућне љубимце, али су дужни да воде рачуна да те животиње не стварају нечистоћу у заједничким просторијама и не нарушавају мир и тишину у згради.

Члан 9.

Привредна делатност која се обавља у згради не сме реметити 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.

Бука која се ствара приликом обављања привредне делатности мора бити изолована у нивоу дозвољеног нивоа буке односно до граничне вредности индикатора у затвореним просторијама у стамбеној згради при затвореним прозорима у складу са Уредбом о индикаторима буке, граничним вредностима, методама за оцењивање индикатора буке, узнемиравања и штетних ефеката буке у животној средини, и не ометају становање и здравље људи.

У пословним просторијама зграде у којима се обавља угоститељска делатност, забрањено је коришћење музике уколико правно лице или предузетник, на које је регистрован угоститељски објекат, не поседује извештај о мерењу нивоа буке, која настаје коришћењем музике, а која не сме бити виша од дозвољеног нивоа буке у животној средини изражене у децибелима.

У пословним просторијама зграде правна лица или предузетници који обављају делатност и емитују буку, дужни су да за обављање делатности прибаве извештај о мерењу нивоа буке, а који ниво буке не сме бити виши од дозвољеног нивоа буке у животној средини изражене у децибелима.

Члан 10.

Станар који изводи грађевинско-занатске и инсталатерске радове у згради или на згради, дужан је да претходно о томе обавести орган управљања зградом и прикаже му одобрење надлежног органа за извођење радова, а потом 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 став 1. овог члана осим у случајевима хаварије и потребе за хитним интервенцијама, не могу се изводити у време одмора.

КОРИШЋЕЊЕ ЗАЈЕДНИЧКИХ ДЕЛОВА ЗГРАДЕ

Члан 11.

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

Станари употребљавају заједничке делове зграде у складу са њиховом наменом у мери у којој то одговара њиховим потребама и потребама чланова домаћинства, као и у функцији обављања делатности.

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

Члан 12.

Капија и улазна врата на згради морају бити закључана у периоду од 23,00 до 06,00 часова наредног дана лети, и од 22,00 до 06,00 часова наредног дана зими.

У зградама у којим постоје спољни сигнални уређаји за позивање станара, станари на скупштини стамбене заједнице могу донети одлуку да улазна врата у згради буду стално 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 након уласка или изласка возила из гараже или дворишта.

Члан 13.

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

- ову одлуку или правила власника која не могу бити у супротности са Законом и овом одлуком.

- 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 (кућна и блоковска),

- обавештење ком јавном предузећу, правном лицу или предузетнику је поверено одржавање зграде,

- упутство за употребу лифта

- упутство о начину пријаве квара лифта, квара на инсталацијама, уређајима и опреми зграде као и обавештење о томе коме се станари могу обратити у случају квара лифта, инсталација, уређаја или опреме зграде и код кога се налазе кључеви од просторија у којима су постављене инсталације, уређаји и опрема зграде. Станари су дужни да оштећења и кварове одмах пријаве надлежним субјектима, односно управнику или станару одређеном за пријем и прослеђивање оваквих обавештења.

- друге информације и одлуке скупштине стамбене заједнице, битне за станаре и успостављање реда, мира и поштовање одредаба посебних закона и ове одлуке.

На видном месту на уласку у стамбену зграду, орган управљања може поставити и списак станара по спрату и стану, који садржи име и презиме станара, али уз писани пристанак сваког појединачног станара.

Ако орган управљања зградом не истакне на видном месту списак свих станара, дужан је да на видном месту истакне обавештење о томе код кога се списак налази како би био доступан свим станарима и надлежним органима.

У случају промене станара, односно броја станара, орган управљања зградом, дужан је да списак станара ажурира.

Орган управљања зградом се стара о редовној контроли исправности лифта, противпожарних уређаја и уређаја за узбуну у згради

Власник стана односно пословне просторије, дужан је да органу управљања зградом пријави промену станара, односно броја станара у року од 8 дана од дана настале промене.

Члан 14.

Заједнички простори у згради (степениште, улазни простори и ветробрани, заједнички ходник и галерија, тавански простор, подрум, сушионица за веш, заједничка тераса и друге просторије намењене заједничкој употреби власника посебних или самосталних делова зграде и др.) служе за потребе свих станара и користе се у складу са њиховом наменом.

Члан 15.

Скупштина стамбене заједнице одређује распоред коришћења просторија намењених заједничкој употреби, а орган управљања стамбене зграде се стара о њиховој правилној употреби и придржавању распореда коришћења.

Станари су дужни да просторије намењене заједничкој употреби после сваке употребе очисте и доведу у ред, а кључ од ових просторија врате лицу или лицима задуженим за његово чување.

Члан 16.

Станари су дужни да воде рачуна о економичности и да употребом заједничких простора не повећавају неоправдано укупне трошкове (светла, без потребе отварање прозора у зимском периоду, итд).

Члан 17.

У заједничким просторима, осим ствари које су нужне за наменско коришћење тих просторија, забрањено је држати друге (бицикле, дечија колица, саксије са цвећем, намештај и

слично).

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

Забрањено је бацати или остављати отпатке, смеће и нечистоћу по степеништу или другим заједничким просторима, као и пушење на степеништу и ходнику.

Забрањено је цртати, писати или на било који начин оштећивати зидове, врата, прозоре, уређаје и друге делове зграде.

Члан 18.

Улазни ходник и степениште зграде која нема уређај за аутоматско осветљење морају ноћу бити осветљени до закључавања улазних врата.

Члан 19.

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

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

Члан 20.

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

Подрумске просторије

Члан 21.

Улазна врата у подрум морају бити закључана.

Станари морају имати кључ од врата подрума.

У подруму није дозвољено држање запаљивих предмета и течности.

Прозори на подруму морају имати решетку или густу жичану мрежу која спречава убацавање предмета који могу да изазову пожар или друга оштећења зграде.

Огревни материјал

Члан 22.

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

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

Одмах по уношењу огревног материјала у подрум или друга за то одређена места, станар је дужан да очисти и доведе у ред место на којем је материјал био истоварен. Држање течног гаса (бутана), течних горива (лож уља) и других запаљивих материјала на одређеним местима мора бити у складу са законским и другим прописима којима је регулисана ова област.

Таван

Члан 23.

Улазна врата на тавану морају бити стално закључана, а кључ доступан станарима зграде. На тавану је забрањено држање и употреба запаљивих предмета и течности.

Тераса и кров зграде

Члан 24.

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

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

Спољни делови зграде

Члан 25.

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

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

Врата, прозори, капци, 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.

Земљиште за редовну употребу зграде

Члан 26.

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 зграде.

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

Члан 27.

Стамбена заједница одговорна је за одржавање земљишта за редовну употребу зграде као и за редовно поправљање и замењивање оштећених делова оградe, чисте, косе траву, орезују живу ограду и друго растиње, уклањају коров, одржавају бетонске површине, тротоаре, прилазне стазе и степениште, интерне саобраћајнице, противпожарне стазе, уклањају грађевински и други отпад, као и да предузимају друге радове 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 државног 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 и оштећивати ограду, зеленило и друге елементе уређења површине око зграде.

Обезбеђење зграде у случају временских непогода

Члан 28.

Орган управљања зградом је дужан да за време кише, снега и других временских непогода, обезбеде да простори на степеништу, светларницима, тавану, подруму и другим заједничким просторима 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 зграда, и да не угрожавају безбедност осталих станара и пролазника.

Станари су дужни да у зимском периоду предузму мере заштите од смрзавања и прскања водоводних и канализационих инсталација и уређаја у становима и пословним просторијама.

Орган управљања зградом је дужан у зимском периоду обезбедити предузимање мера заштите од смрзавања и прскања водоводних и канализационих инсталација и уређаја заједничких просторија.

КОРИШЋЕЊЕ ЗАЈЕДНИЧКИХ ИНСТАЛАЦИЈА, ОПРЕМЕ И УРЕЂАЈА

Унутрашње електричне инсталације

Члан 29.

Није дозвољено 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.

Водоводне и канализационе инсталације

Члан 30.

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

У лавабое, каде и друге санитарне уређаје који су повезани на канализациону инсталацију, није дозвољено бацање отпадака и других предмета који могу загушити или оштетити канализационе инсталације.

Котларница и инсталације грејања

Члан 31.

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

Скупштина стамбене заједнице одређује време почетка, односно време престанка коришћења индивидуалне или блоковске котларнице којом управљају станари зграде, с тим што не може одредити да грејна сезона и грејни дан трају дуже нити да температура у просторијама буду виша од посебних актом прописане.

Лифт, противпожарни уређаји и уређај за узбуну у згради

Члан 32.

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

Орган управљања зградом дужан је да на видном месту у згради истакне упутство за употребу лифта, противпожарних уређаја и уређаја за узбуну у згради.

У случају квара, лифт се мора искључити из употребе, на свим вратима лифта истаћи упозорење да је у квару и о насталом квару обавестити предузеће коме је поверено одржавање зграде, о чему се стара орган управљања.

Лифт се не може користити противно својој намени и носивости, односно за пренос тешког грађевинског материјала, намештаја и опреме за стан, који по својој тежини и димензијама нису примерени техничким карактеристикама лифта.

Громобрани и електричне инсталације

Члан 33.

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

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

Апарати за гашење, откривање и јављање пожара

Члан 34.

Станари су дужни да воде рачуна о исправности и чувају од оштећења опрему, уређаје и средства за гашење пожара, као и да предузимају друге превентивне мере прописане одредбама посебног закона.

Безбедносна расвета

Члан 35.

Забрањено је оштећивати и уништавати безбедносну расвету.

Радови на одржавању заједничких делова стамбене зграде

Члан 36.

Обавезу да одржавају зграду, на начин да од зграде односно заједничких делова зграде не прети опасност настанка штете, имају власници посебних делова зграда и стамбена заједница преко својих органа или управник коме су поверени послови управљања.

Власници или корисници самосталних делова зграде имају обавезу да одржавају своје делове зграда на начин којим се обезбеђује функционалност и на начин којим се елиминише опасност од наступања штете или немогућности коришћења других делова зграде.

Одржавање зграде се може уговором поверити правним лицима или предузетницима који су регистровани за обављање наведених делатности.

Активности на одржавању зграде врше се кроз:

- 1) Хитне интервенције,
- 2) Текуће одржавање
- 3) Инвестиционо одржавање.

Члан 37.

Забрањено је у засебним и заједничким деловима зграде извођење радова на постављању и демонтажу инсталација, уређаја и делова зграде, као и извођење грађевинских радова без потребног одобрења надлежног државног органа и без сагласности скупштине стамбене заједнице.

Одобрење из става 1. овог члана подразумева прибављање одобрења надлежних органа када су у питању радови за које је у складу са законом обавезно прибављање одобрења.

Хитне интервенције

Члан 38.

Хитне интервенције су активности које се без одлагања извршавају ради заштите живота и здравља људи, њихове сигурности, заштите имовине од оштећења и довођења зграде, њених делова, уређаја, инсталације и опреме у стање исправности, употребљивости и сигурности.

Сваки власник зграде односно власник посебног дела зграде, дужан је да одмах по сазнању о потреби извођења хитних интервенција на згради, односно заједничким деловима зграде, о томе обавести управника, односно професионалног управника у стамбеној згради, односно надлежни орган у случају зграде друге намене.

Управник, професионални управник, односно надлежни орган из става 2. овог члана, дужан је да одмах по сазнању, а најкасније у року од 48 часова од сазнања, уколико из објективних разлога није могуће раније, предузме одговарајуће мере у циљу извођења хитних интервенција, односно да о томе обавести организацију која изводи ову врсту радова и да захтева предузимање потребних радњи односно радова.

За пропуштање предузимања мера из става 3. овог члана управник, професионални управник, односно надлежни орган из става 2. овог члана одговара за штету.

Текуће и Инвестиционо одржавање

Члан 39.

Текуће и Инвестиционо одржавање изводи се у складу са програмом одржавања.

Члан 40.

Радови на текућем одржавању заједничких делова стамбене зграде обухватају:

- 1) Редовно сервисирање лифтова;
- 2) Поправке или замену аутомата за заједничко осветљење, прекидача, сијалица и др;
- 3) Дератизацију, дезинсекцију и дезинфекцију заједничких просторија у згради;
- 4) Редовне прегледе и сервисирање хидрофорских постројења у згради, инсталација

централног грајања (котларница, подстаница, мреже са грејним телима, вентила, димњака централног грејања) и др.инсталација и уређаја за гашење пожара у згради, електроинсталација, уређаја за нужно светло, уређаја и опреме за климатизацију и вентилацију зграде;

5) Чишћење олука и олучних цеви зграде;

6) Поправку или замену окова, брава, катанаца и других уређаја за затварање ормана за струјомере, водомере, телефонске и телевизијске инсталације у згради;

7) Кречење заједничких просторија у згради;

8) Фарбање цевне мреже, грејних тела и других уређаја у заједничким деловима зграде;

9) Одржавање хигијене у заједничким деловима зграде (чишћење и прање улаза, заједничких просторија, степеништа, ходника, застакљених површина и др.);

10) Чишћење и одржавање тротоара око зграде, односно насипа, усека, ригола и слично;

11) Друге радове којим се обезбеђује текуће одржавање зграде на задовољавајућем нивоу употребљивости.

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.

УПРАВЉАЊЕ ЗГРАДОМ

Члан 41.

Послове управљања зградом врше:

1) власник, за зграде било које намене у којима је једно лице искључиви власник свих делова зграде;

2) власници посебних делова, за породичне куће;

3) стамбена заједница преко својих органа или професионални управник коме су поверени послови управљања, у стамбеној згради која има заједничке делове зграде и најмање два посебна дела чији су власници различита лица;

4) власници посебних делова преко својих органа, у зградама које немају ниједан посебан део намењен за становање.

У стамбено-пословним зградама послове управљања зградом врше сви власници посебних делова зграде. Власници станова и власници пословних простора формирају стамбену заједницу у складу с овим законом.

Органи стамбене заједнице и њихово формирање

Члан 42.

Обавезни органи стамбене заједнице су скупштина и управник.

Скупштина стамбене заједнице може да формира одборе, комисије и друга тела, а одлуком скупштине одређују се њихов састав, задаци и начин рада.

Стамбена заједница у року од 60 дана од дана стицања својства правног лица мора одржати прву седницу скупштине на којој се бира управник, а сазива је лице које је до доношења овог закона вршило дужност председника скупштине зграде, односно савета зграде, а уколико такво лице не постоји, било који власник посебног дела зграде.

Управник или лице овлашћено одлуком стамбене заједнице дужно је да поднесе пријаву за упис стамбене заједнице, упис или промену управника, односно регистрацију промене других података који се региструју и објављују у Регистру стамбених заједница, у року од 15 дана од дана одржавања седнице скупштине, односно настанка промене.

У случају поверавања управљања професионалном управнику на основу одлуке скупштине стамбене заједнице или правила власника, скупштина може изабрати једно или више лица која ће посредовати у пословима између стамбене заједнице и професионалног управника.

Одговорност стамбене заједнице

Члан 43.

Стамбена заједница одговара за штету која проистекне услед неизвршења или неправилног извршења послова који су у њеној надлежности.

Стамбена заједница одговорна је и за штету која настане од дела зграде када није могуће

утврдити од ког посебног или самосталног дела зграде потиче штета.

У случају из става 2. овог члана, заједно са стамбеном заједницом за штету одговарају солидарно и сви власници посебних, односно самосталних делова.

Стамбена заједница, односно власници посебних и самосталних делова, имају право регреса према лицу које је одговорно за штету у року од једне године од дана исплате, односно накнаде штете оштећеном.

Власници посебног, односно самосталног дела су према трећим лицима супсидијарно одговорни за испуњење уговорне обавезе стамбене заједнице ако се од стамбене заједнице не добије испуњење обавезе, као и за штету због неиспуњења обавезе.

У случају из става 5. овог члана власници посебног и самосталног дела одговарају солидарно.

Власник посебног, односно самосталног дела који испуни обавезу стамбене заједнице има право регреса од осталих власника посебних, односно самосталних делова.

Члан 44.

Надзор над спровођењем ове одлуке врши Општинска управа Бор, Одељење за инспекцијске послове.

Послове инспекцијског надзора над применом одредаба Закона и ове одлуке као и аката донетих на основу Закона и ове одлуке, врши Одељење за инспекцијске послове, у оквиру законом утврђених надлежности преко комуналних, грађевинских и инспектора за заштиту животне средине, у складу са овлашћењима истих.

Члан 45.

У вршењу послова инспекцијског надзора надлежни инспектор јединице локалне самоуправе има право и обавезу да проверава да ли се власници посебних делова придржавају општих правила кућног реда прописаних овом одлуком.

III. КАЗНЕНЕ ОДРЕДБЕ

Члан 46.

За непоштовање кућног реда одговорни су станари и орган управљања.

Станар је одговоран и за понашање свог малолетног детета, усвојеника или лица над којим има старатељство, као и за понашање других лица која су у његовом стану или пословној просторији, а нису станари у смислу одредаба ове одлуке.

Члан 47.

О непоштовању кућног реда станари најпре обавештавају скупштину стамбене заједнице, управника или професионалног управника, који ће по пријему обавештења поучити прекршиоца да је у обавези да поштује кућни ред, о датој поуци сачинити белешку, а након тога, уколико је то потребно, учињени прекршај пријавити и надлежној инспекцији како би предузела мере у складу са Законом о становању и одржавању зграда.

Члан 48.

Кад надлежни инспектор у вршењу инспекцијског надзора утврди да је одговорно лице непознато, решење односно акт којим се дозвољава извршење решења, доставља се прибијањем на улазна врата објекта и огласну таблу надлежног органа, што се констатује забелешком инспектора о времену и месту доставе на решењу односно акту којим се дозвољава извршење.

Члан 49.

Ако се поступи супротно одредбама ове Одлуке, комунални и грађевински инспектор издају прекршајни налог учиниоцу прекршаја у складу са овом одлуком и Законом.

Члан 50.

За прекршаје из члана 9. ове Одлуке инспектор за заштиту животне средине поступа у

складу са овлашћењима која су утврђена законима и који регулишу дату област.

Члан 51.

У вршењу инспекцијског надзора сагласно закону и одредбама ове одлуке комунални инспектор је овлашћен да:

- прегледа акта, евиденције и другу документацију надзираног субјекта,
- саслушава и узима изјаве од одговорних лица стамбене заједнице (управника или професионалног управника),
- предузима друге радње везане за инспекцијски надзор у циљу утврђивања чињеничног стања.

У вршењу инспекцијског надзора сагласно закону и одредбама ове одлуке, комунални инспектор има право и обавезу да:

- наложи решењем извршавање утврђених обавеза и предузимање мера за отклањање недостатака,
- издаје прекршајни налог за прекршаје за које су овом одлуком прописане новчане казне у фиксном износу, уколико оцени да је повредом закона и ове одлуке учињен прекршај,
- проверава да ли се власници посебних делова зграде придржавају општих правила кућног реда,
- утврђује да ли се примењују мере забране утврђене овом одлуком, обавести друге надлежне органе да предузму мере из своје надлежности уколико утврди да постоје разлози за предузимање мера за које није надлежан.

Члан 52.

У вршењу послова инспекцијског надзора сагласно законом и одредбама ове одлуке, комунални инспектор дужан је да:

- наложи решењем власницима посебних делова зграде да се придржавају општих правила кућног реда,
- изда прекршајни налог за прекршај за које су овом одлуком прописане новчане казне у фиксном износу, уколико оцени да је повредом закона и ове одлуке учињен прекршај,
- наложи решењем извршавање утврђених обавеза и предузимање и мера за отклањање недостатака,
- обавести други надлежни орган да предузме мере из своје надлежности.

Члан 53.

Новчаном казном од 5.000,00-150.000,00 динара казниће се за прекршај станари ако се и поред решења инспектора не придржавају општих правила кућног реда одн. ако:

1. не поступају у складу са чланом 5. ове одлуке,
2. не поступају у складу са чланом 6. став 1, 2 и 3 ове одлуке,
3. не поступају у складу са чланом 7. ове одлуке,
4. не поступају у складу са чланом 8. ове одлуке,
5. не поступају у складу са чланом 9. став 1. ове одлуке,
6. не поступају у складу са чланом 10. ове одлуке,
7. не поступају у складу са чланом 13. став 6. ове одлуке,
8. не поступају у складу са чланом 15. став 2. ове одлуке,
9. не поступају у складу са чланом 17, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, ове одлуке,
10. не поступају у складу са чланом 27. став 2, 3 и 4 ове одлуке,
11. не поступају у складу са чланом 28. став 2 и 3 ове одлуке,
12. не поступају у складу са чланом 29. став 1 ове одлуке,
13. не поступају у складу са чланом 30. ове одлуке.
14. не поступају у складу са чланом 31. став 1 ове одлуке,
15. не поступају у складу са чланом 32. став 3 и 4 ове одлуке,
16. не поступају у складу са чланом 34. ове одлуке,
17. не поступају у складу са чланом 35 ове одлуке,
18. не поступају у складу са чланом 36. став 1 и 2 ове одлуке,

19. не поступају у складу са чланом 37. став 1 ове одлуке,

20. не поступају у складу са чланом 38. став 2 ове одлуке,

Прекршај физичког лица као власника посебног дела

Члан 54.

Новчаном казном од 5.000,00- 150.000,00 динара казниће се за прекршај физичко лице као власник посебног дела, односно власник зграде ако:

1) се након истека рока прописаног решењем инспектора не придржава обавеза прописаних чланом 5 ове одлуке, а у вези са правима и обавезама комуналног и грађевинског инспектора прописаних овом Одлуком и Законом.

2) ако Власник посебног дела изда свој посебни део у закуп трећем лицу, и уговори да треће лице учествује у трошковима одржавања и управљања зградом а у року од 30 дана од дана издавања посебног дела у закуп, а не обавести о томе управника зграде.

3) након истека рока прописаног решењем инспектора којим је наложено хитно извођење радова и других мера по хитним интервенцијама, односно у циљу спречавања настанка штетних последица по живот или здравље људи, животну средину, привреду или имовину веће вредности;

4) као изабрани управник не предузме потребне радње, укључујући и подношење тужбе, у циљу регреса за трошкове одржавања, односно поправке, против лица које је одговорно за оштећење заједничких делова зграде у року од два месеца од сазнања за штету и одговорно лице.

5) се и поред решења инспектора не придржава општих правила кућног реда одн. ако не поступи у складу са члановима ове одлуке наведених у предходном члану.

6) и поред решења инспектора не омогући несметано обављање радова у мери која је неопходна за отклањање непосредне опасности по живот и здравље људи и материјалних добара.

7) и поред решења инспектора не дозволи пролаз кроз свој посебан део зграде или његову употребу на други примерен начин ако је то неопходно за поправку, односно одржавање другог дела зграде или испуњење друге законске обавезе.

8) настави са коришћењем зграде, односно дела зграде након донетог решења грађевинског инспектора о забрани коришћења исте.

9) у наложеном року не врати део зграде у претходно стање.

За прекршаје из става 1 овог члана казниће се правно лице као власник посебног дела новчаном казном од 50.000,00- 2.000.000,00 динара.

Новчаном казном у фиксном износу од 5.000,00 динара казниће се физичко лице ако:

1) не обезбеди приступ самосталном делу зграде лицима која у складу са посебним прописима редовно одржавају и контролишу функционалност мреже, односно трансформаторске станице, инсталација и опреме, као и склоништа која се налазе у згради.

2) као изабрани управник не поднесе пријаву за упис стамбене заједнице и управника у року од 15 дана од прве седнице скупштине, односно промену управника и регистрацију промене других података који се региструју и објављују у регистру стамбених заједница у року од 15 дана од дана одржавања седнице скупштине, односно настанка промене.

3) као изабрани управник не извршава прописане обавезе.

4) као професионални управник не извршава прописане обавезе.

5) не учествује у трошковима одржавања заједничких делова зграде и земљишта за редовну употребу зграде и управљања зградом.

Прекршај стамбене заједнице

Члан 55.

Новчаном казном од 50.000,00 -2.000.000,00 динара казниће се за прекршај стамбена заједница ако:

1) се након истека рока прописаног решењем инспектора, не изврши упис у регистар стамбених заједница, односно не региструје управника стамбене заједнице односно настанка промене.

2) након истека рока прописаног решењем инспектора не спроведе извођење радова и предузимање других мера чијим неизвршењем би могле да настану штетне последице по живот или здравље људи, животну средину, привреду или имовину веће вредности;

3) након истека рока прописаног решењем грађевинског инспектора којим је стамбеној заједници, односно другом одговорном лицу забрањено коришћење зграде, односно дела зграде јер иста није корисћена и у складу са својом наменом, не прибави одговарајуће решење надлежног органа за коришћење зграде, односно дела зграде у складу са њеном наменом;

4) након истека рока из решења грађевинског инспектора који је у вршењу инспекцијског надзора решењем забранио стамбеној заједници, односно другом одговорном лицу, коришћење зграде или дела зграде и наредио хитно извођење радова и предузимање других мера чијим неизвршењем би могле да настану штетне последице по живот или здравље људи, животну средину, привреду или имовину веће вредности, - стамбена заједница одн. Одговорно лице не предузме хитно извођење радова и друге мере по хитним интервенцијама, односно у циљу спречавања настанка штетних последица по живот или здравље људи, животну средину, привреду или имовину веће вредности;

5) након истека рока из решења инспектора не донесе програм одржавања у складу са Законом.

6) казниће се за прекршај зграда као правно лице, ако орган управљања зградом:

1. не поступи у складу са чланом 13. став 1 – 5 ове одлуке,

2. не поступи у складу са чланом 27. ове одлуке,

3. не поступи у складу са чланом 28. став 1 и 4 ове одлуке,

4. не поступи у складу са чланом 32. став 1 и 2 ове одлуке,

5. не поступи у складу са чланом 33. став 1 ове одлуке,

6. не поступи у складу са чланом 36. став 1 ове одлуке,

7. не поступи у складу са чланом 38. став 3 и 4 ове одлуке,

За наведени прекршај казниће се и одговорно лице у правном лицу новчаном казном од 5.000,00 динара – 150.000,00 динара.

IV. ПРИМЕНА ПРОПИСА

Члан 56.

Питања о кућном реду која нису уређена овом одлуком примењују се одредбе Закона о становању и одржавању зграда ("Службени гласник РС", бр. 104/16).

V. ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

Члан 57.

Даном ступања на снагу ове одлуке, престаје да важи Одлука о кућном реду на територији општине Бор ("Службени лист општина бр. 14/03,15/05 и Службени лист општине Бор" бр. 6/10 и 20/10 и 9/11).

Члан 58.

Ова одлука ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у "Службеном листу општине Бор".

Број: 360- 522/2017-I

У Бору, 29. децембра 2017. године

СКУПШТИНА ОПШТИНЕ БОР

ПРЕДСЕДНИК,

Видоје Адамовић

