

На основу члана 76. Закона о становању и одржавању зграда („Службени гласник РС“, бр. 104/2016) и члана 39 Статута општине Лебане („Службени гласник града Лесковца“, бр.16/08, 21/08, 9/09, 17/09, 04/10, 14/14, 21/14, 12/15, 18/15 и 27/1), Скупштина општине Лебане, на седници одржаној дана 29.12.2017. године донела

ОДЛУКУ О КУЋНОМ РЕДУ У СТАМБЕНИМ ЗГРАДАМА И СТАМБЕНО-ПОСЛОВНИМ ЗГРАДАМА НА ТЕРИТОРИЈИ ОПШТИНЕ ЛЕБАНЕ

I ОПШТЕ ОДРЕДБЕ

Члан 1

Овом одлуком уређују се општа правила кућног реда у стамбеним и стамбено-пословним зградама на територији општине Лебане.

Под кућним редом, у смислу става 1. овог члана, подразумевају се општа правила понашања станара посебних делова зграде, везана за коришћење станове, пословних просторија и других посебних делова зграде, као и за коришћење заједничких делова зграде, помоћног простора, самосталних делова зграде и земљишта које служи за редовну употребу зграде, ради обезбеђивања мирног и несметаног коришћења наведених делова зграде и одржавање реда и мира у згради.

Општа правила понашања у смислу става 2. овог члана су обавезујућа за све станаре

Значење израза

Члан 2

Сви термини у овој одлуци употребљени у мушким роду подразумевају се и у женском роду и обратно.

Поједини изрази употребљени у овој одлуци, у складу са Законом о становању и одржавању зграда (у даљем тексту: Закон), имају следеће значење:

- 1) стамбена зграда је зграда намењена за становање и користи се за ту намену, а састоји се од најмање три стана;
- 2) стамбено-пословна зграда је зграда која се састоји од најмање једног стана и једног пословног простора;
- 3) посебан део зграде јесте посебна функционална целина у згради која може да представља стан, пословни простор, гаражу, гаражно место или гаражни бокс;
- 4) стан је посебан део зграде који чини функционалну целину, састоји се од једне или више просторија намењених за становање и по правилу има засебан улаз;
- 5) пословни простор је део зграде који чини функционалну целину, састоји се од једне или више просторија намењених за обављање делатности и има засебан улаз;
- 6) помоћни простор јесте простор који се налази изван стана или пословног простора и у функцији је тих посебних делова зграде (подрум, таван, шупа, тоалет и сл.);
- 7) самостални делови зграде су просторија са техничким уређајима, просторија трансформаторске станице и склоништа (кућна и блоковска);
- 8) 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, бицикларница, сушионица, за веш, заједничка тераса и друге просторије намењене заједничкој употреби власника посебних или самосталних делова зграде и др), 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, конструкције и простори за лифт и друге посебне конструкције и др), као и заједничке инсталације, опрема и уређаји (унутрашње електричне, водоводне и канализационе, гасоводне и топловодне инсталације, лифт, громобрани, апарати за гашење, откривање и јављање пожара, безбедносна расвета, телефонске инсталације и сви комунални прикључци који су намењени заједничком коришћењу и др), ако не представљају саставни део самосталног дела зграде и не чине саставни део посебног дела зграде, односно не представљају део инсталација, опреме и уређаја који искључиво служи једном посебном делу;

9) земљиште за редовну употребу јесте земљиште испод и око објекта које испуњава услове за грађевинску парцелу и које по спроведеном поступку у складу са законом којим се уређује планирање и изградња, постаје катастарска парцела;

10) стамбену заједницу чине сви власници посебних делова стамбене, односно стамбено- пословне зграде и има статус правног лица, који стиче када најмање два лица постану власници два посебна дела зграде;

11) орган управљања, у смислу ове одлуке, јесте изабрано или постављено лице, односно управник или професионални управник коме су поверени послови управљања зградом;

12) станаром, у смислу ове одлуке, сматрају се власник стана који станује у згради, закупац и сваки други корисник стана, као и чланови њиховог породичног домаћинства (супружник и ванбрачни партнери, њихова деца рођена у браку или ван њега, усвојена или паstorчад, њихови родитељи и лица која су они дужни по закону да издржавају, а која станују у истом стану);

*уколико се у стамбеној згради налази и пословна просторија, станаром, у смислу ове одлуке, сматрају се и власници, односно закупци пословних просторија, као и лица која су запослена у тим просторијама;

*власници, закупци и други корисници гаражса, гаражних боксова и гаражних места као посебних делова зграде, а који нису и власници, односно корисници стана или пословне просторије у згради, сматрају се станарима, у смислу ове одлуке, у погледу коришћења наведених посебних делова зграде, као и коришћења земљишта које служи за редовну употребу зграде.

Члан 3

О одржавању кућног реда старају се скупштина стамбене заједнице, управник или професионални управник коме су поверени послови управљања зградом и станари.

Члан 4

Станари имају право и обавезу да:

- 1) утврђују потребе за извођење радова на инвестиционом и текућем одржавању зграде и предлажу мере за њихово извођење, као и да плаћају трошкове инвестиционог и текућег одржавања зграде, у складу са посебним прописима;
- 2) учествују у раду скупштине стамбене заједнице и поступају у складу са одлукама скупштине стамбене заједнице, управника или професионалног управника коме су поверени послови управљања зградом;

- 3) организују добровољне активности на одржавању зграде и земљишта за редовну употребу зграде;
- 4) накнаде штету коју проузрокују на заједничким деловима и просторијама зграде, простору који припада згради, инсталацијама, уређајима и опреми зграде.

II ПОСЕБНЕ ОДРЕДБЕ

Одржавање реда и мира

Члан 5

Станари су дужни да посебне и заједничке делове зграде, земљиште које служи за редовну употребу зграде, инсталације, уређаје и опрему зграде, користе са потребном пажњом и да их чувају од оштећења и квара, на начин којим се обезбеђује мирно и несметано коришћење истих од стране других станара и не угрожавају безбедност других.

Члан 6

Станари се морају понашати на начин којим се обезбеђује потпуни мир и тишина у зграду у време одмора, које скупштина стамбене заједнице одређује, по правилу:

- 1) радним данима у времену од 16.00 до 18.00 и од 22.00 до 07.00 часова наредног дана, а у данима викенда у времену од 14.00 до 18.00 часова и од 22.00 до 08.00 часова наредног дана, или;
- 2) радним данима у времену од 16.00 до 18.00 и од 22.00 до 07.00 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, или;
- 3) радним данима у времену од 16.00 до 18.00 и од 22.00 до 07.00 часова наредног дана, а у данима викенда у времену од 16.00 суботом до 06.00 часова понедељком.

Изузетно од става 1. овог члана, временски период од 16.00 часова (31. децембар) до 04.00 часа (01. јануар) не сматра се временом одмора.

Члан 7

Забрањено је виком, буком, непристојним понашањем, скакањем, трчањем и сличним поступцима, нарушавати ред и мир у згради.

Коришћење разних машина и уређаја, музичких апаратса, радио и телевизијских пријемника, као и свирање и певање у посебним деловима зграде, односно у згради, у време одмора у складу са одредбама ове одлуке, дозвољено је само до собне јачине звука, односно до дозвољеног нивоа буке.

Изузетно од става 2. овог члана, у посебним ситуацијама (прославе, обављање радова и сл), у посебним деловима зграде бука може бити изнад дозвољеног нивоа, искључиво уз писану сагласност већине чланова скупштине стамбене заједнице, или на основу одлуке скупштине стамбене заједнице.

У случају из става 3. овог члана, станари су дужни да на видном месту у згради поставе обавештење, односно одлуку скупштине стамбене заједнице, с тим да коришћење машина и уређаја, као и породично славље, не може трајати дуже од 01.00 часа после поноћи.

У време одмора, бука у затвореним просторима зграде не сме прећи граничну вредност од 30 ДБ, а бука из извора изван зграде не сме прећи граничну вредност од 45 ДБ у стамбеној згради, односно 50 ДБ у стамбено-пословној згради.

Одредбе става 1, 2, 3. и 4. овог члана сходно се примењују и на земљиште које служи редовној употреби зграде.

Члан 8

Скупштина стамбене заједнице може да одреди и други временски период као време одмора, као и случајеве одступања од правила понашања за време одмора прописана овом одлуком.

Одлука скупштине стамбене заједнице из става 1. овог члана мора бити истакнута заједно са овом одлуком на огласној табли, или другом видном месту у згради, о чему се стара управник или професионални управник зграде.

Коришћење посебних делова зграде

Члан 9

Власник посебног дела зграде, осим права прописаних законом којим се уређује право својине, има право да:

- 1) изврши поправку или друге радове на заједничким деловима зграде која је неопходна ради отклањања опасности од проузроковања штете на посебном делу који му припада, ако то благовремено не учини лице које је дужно да изврши поправку;
- 2) свој посебан део зграде мења, односно адаптира у складу са законом, без задирања у посебне делове зграде других власника посебних делова, заједничке делове зграде, односно самосталне делове зграде, осим по добијеном овлашћењу за такве радове;
- 3) употребљава заједничке делове зграде у складу са њиховом наменом у мери у којој то одговара његовим потребама и потребама чланова његовог домаћинства;
- 4) друга права утврђена законом.

Члан 10

Власник посебног дела зграде дужан је да:

- 1) употребом, односно коришћењем свог посебног дела зграде не омета коришћење других делова зграде;
- 2) свој посебан део зграде одржава у стању којим се не отежава, не омогућава и не ремети уобичајена употреба осталих делова зграде;
- 3) одржава заједнички део зграде који чини саставни део његовог посебног дела зграде у границама могућности вршења овлашћења употребе тог дела;
- 4) учествује у трошковима одржавања заједничких делова зграде и земљишта за редовну употребу зграде и управљања зградом, у складу са законом;
- 5) трпи употребу заједничких делова зграде у складу са њиховом наменом, односно пролажење трећих лица ради доласка до одређеног посебног, односно самосталног дела зграде;
- 6) дозволи пролаз кроз свој посебан део зграде или њихову употребу на други примеран начин ако је то нужно за поправку, односно одржавање другог дела зграде или испуњења друге законске обавезе;
- 7) обезбеди приступ самосталном делу зграде лицима која у складу са посебним прописима редовно одржавају и контролишу функционалност мреже, односно трансформаторске станице, инсталације и опреме, као и склоништа уколико се налазе у згради.

Члан 11

Није дозвољено на терасама, лођама и балконима држати и депоновати ствари које нарушавају изглед зграде, као што су: стари намештај, огревни и други материјал, судови за смеће и слично.

На деловима зграде из става 1. овог члана забрањено је држати необезбеђене саксије са цвећем и друге предмете који би услед пада могли повредити, оштетити или упрљати пролазнике и возила.

Није дозвољено са прозора, тераса, балкона и лођа трешење текиха, постельине и других ствари, као и бацање кућног смећа и отпада свих врста.

Прање тераса, лођа и балкона и заливање цвећа врши се тако да се не кваси фасада зграде, балкон, друге терасе, пролазници и возила.

Члан 12

Станари могу, у складу са посебним прописима, држати псе, мачке и друге животиње, само у својим посебним деловима зграде, у ком случају су дужни да воде рачуна да те животиње не стварају нечистоћу у заједничким просторијама и на земљишту које служи за употребу зграде и не нарушују мир у згради.

Обављање привредне делатности у стамбеним и стамбено-пословним зградама

Члан 13

У стамбеним и стамбено-пословним зградама могу се, у складу са посебним прописима, обављати привредне делатности које су по својој природи такве да се њиховим обављањем не би реметио мир у коришћењу станови и других делова зграде.

Обављање привредне делатности мора бити уређено на начин да пар, дим, мириси и бука буду изоловани, тако да не ометају станови, нити здравље станара.

У току ноћног одмора није дозвољено обављање привредне делатности.

Угоститељска делатност се може обављати само у приземним деловима стамбених зграда, према радном времену и уз дозвољени ниво буке прописан посебним прописима.

Члан 14

Коришћење земљишта које служи за употребу зграде, за довоз робе и обављање других послова у вези са привредном, односно угоститељском делатношћу, мора бити такво да се обезбеди несметано коришћење истог станарима за редовне потребе.

Коришћење заједничких делова зграде

Члан 15

Заједнички делови зграде су делови који служе за коришћење посебних или самосталних делова зграде.

Заједнички делови зграде сматрају се једном ствари, ако законом није другачије одређено.

Над заједничким деловима зграде власници посебних делова зграде имају право заједничке недељиве целине, у складу са законом којим се уређују својинско-правни односи.

О коришћењу и унапређењу заједничких делова зграде, као и о постављању и уградњи ствари на заједничким деловима зграде одлучује скупштина стамбене заједнице.

Члан 16

Скупштина стамбене заједнице одређује распоред коришћења заједничких просторија (перионице, сушионице, просторије за забаву и сл) и уређаја и стара се о њиховој правилној употреби.

При коришћењу заједничких просторија и уређаја станари су дужни да се придржавају утврђеног редоследа.

У просторијама из става 1. овог члана забрањено је држати друге ствари, осим оних које су нужне за наменско коришћење тих просторија.

Након коришћења, станари су дужни да заједничку просторију очисте, уреде, коришћене уређаје искључе, а кључеве просторија предају лицу које одредује управник, односно професионални управник зграде.

Члан 17

Станари су дужни да одржавају чистоћу на улазу зграде, степеништима, у заједничким и помоћним просторијама, самосталним деловима зграде и на земљишту које служи редовној употреби зграде.

Станари су дужни да обезбеде да улаз у зграду, степеништу, приступ кровној тераси, светларницама, ходницима и заједничким просторијама буду слободни ради несметаног пролаза и да се у коришћењу истих не понашају на начин који нарушава њихову функционалност, чистоћу и хигијену.

Забрањено је бацање предмета и смећа и просипање воде или друге течности на степеништима, у ходницима и другим заједничким просторијама.

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

Кућно смеће и други отпад избацују се у посуде или на места која су за то одређена.

Станари су дужни да спрече претерано ширење непријатних мириза и мириза од хране из посебних делова зграде.

На степеништима у ходницима и другим заједничким пролазима не могу се остављати било какве ствари, осим отирача испред улаза у стан или пословну просторију.

Изузетно од става 7. овог члана, уколико су степениште и ходник довољно пространи, може се држати цвеће у одговарајућим посудама.

Члан 18

У случају да се у стану или другом посебном делу зграде појаве извори заразе или гамад, станар је дужан да сузбије заразу и уништи гамад.

Станари посебних делова зграде дужни су да учествују у сузбијању заразе и уништавању гамади која се појавила у заједничким деловима зграде, помоћним просторијама и на земљишту које служи за редовну употребу зграде.

Станари морају омогућити дератизацију заједничких просторија у згради по налогу овлашћене установе и надлежне инспекције.

Члан 19

Улазна врата на згради морају бити закључана у периоду од 23.00 до 06.00 часа наредног дана лети, и од 22.00 до 06.00 часа наредног дана зими.

У остало време, улазна врата морају бити откључана, осим ако зграда има спољне сигналне уређаје за позивање станара.

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 20

Управник или професионални управник дужан је да на улазу у згради, видном месту, истакне: ову одлуку или правила власника донета у складу са законом; време одмора; списак заједничких делова зграде, са назнаком њихове намене; обавештење о лицу код кога се налазе кључеви од заједничких просторија и просторија са техничким уређајима, просторија трансформаторске станице и склоништа; обавештење о томе којем јавном предузећу, другом привредном субјекту или предузетнику је поверено одржавање зграде; упутство о начину пријаве квара и оштећења на инсталацијама, уређајима и опреми зграде; обавештење о томе коме се станари могу обратити у случају квара лифта, инсталација, уређаја и опреме зграде; друге информације и одлуке скупштине стамбене заједнице од значаја за станаре и успостављање реда, мира и поштовања одредаба закона којима се уређује становање и одржавање зграда и ове одлуке.

На видном месту, на уласку у стамбену зграду, орган управљања зградом из става 1. овог члана може истакнути списак станара по спрату и стану, који садржи име и презиме станара, уз писани пристанак сваког станара.

Уколико се списак станара не истакне у смислу става 2. овог члана, орган управљања зградом из става 1. овог члана 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 из става 1. овог члана дужан је да списак ажурира.

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

Члан 21

Забрањено је самовласно вршење поправки и радова на заједничким деловима зграде и уређајима у згради и у самосталним деловима зграде.

Члан 22

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

Члан 23

Станови морају бити обележени бројевима.

Станари могу на вратима стана који користе ставити плочице са именом, презименом и занимањем.

Натписе и рекламе на вратима стана и зидовима ходника, на земљишту за редовну употребу зграде, на фасади и другим спољним деловима зграде, станар може постављати уколико обавља пословну делатност, у складу са важећим прописима.

По престанку обављања пословне делатности или по исељењу, станар је дужан да натписе и рекламе уклони и да простор на коме су били постављени доведе у исправно стање.

Члан 24

Улазна врата на заједничким просторијама, тавану, подруму, као и улазна врата која воде на равне кровове морају бити стално закључана.

Отвори за убацивање огрева и других предмета морају бити стално затворени и у исправном стању.

Станарима се обезбеђују кључеви од одговарајућих врата заједничких делова зграде и заједничких просторија, које су дужни да врате када им престане својство станара, о чему се стара управник, односно професионални управник зграде.

Члан 25

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

Члан 26

Огревни материјал се може држати у подрумима који су намењени и за смештај огревног материјала, односно на местима које одреди скупштина стамбене заједнице.

Забрањено је цепање огревног материјала у стану или другом посебном делу зграде, заједничким и самосталним деловима зграде и помоћном простору, осим у подруму у којем је смештен огревни материјал, односно на местима које за ту намену одреди скупштина стамбене заједнице.

Станари су дужни да одмах по уношењу огревног материјала у подрум или друго за то одређено место, очисте и уреде простор на којем је огревни материјал био истоварен.

Члан 27

Ради заштите од пожара забрањено је:

- 1) држати на степеништима, у ходнику, противпожарним пролазима, подрумским и таванским просторијама лако запаљиви материјал;
- 2) улазити на таван или у подрум са светиљкама са отвореним пламеном;
- 3) ложење ватре на тавану или у подруму, уколико за то у овим просторијама не постоје посебна ложишта;
- 4) држање уља за ложење у подрумима који нису изграђени или адаптирани према прописима који уређују држање и смештај уља за ложење;
- 5) спаљивање чаји у димњацима без присуства димничара;
- 6) затварање славина на улазном вентилу од зидних пожарних хидраната;
- 7) преграђивање-затварање нужних пролаза.

Држање течног гаса, течних горива и других запаљивих материјала на одређеним местима мора бити у складу са законским и другим прописима којима је регулисана ова област.

Управник или професионални управник дужан је да на видном месту у згради истакне извод из прописа о заштити од пожара.

Прозори на подрумима морају имати решетку или густу мрежу која спречава убацивање предмета који могу изазвати пожар или друга оштећења зграде, о чему се стара управник или професионални управник.

Члан 28

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

О чистоћи и исправности спољних делова зграде старају се станари, односно корисници станови, пословних просторија и других посебних делова зграде.

Врата, прозори, ролетне и други слични спољни делови зграде у приземљу морају се користити и држати тако да не ометају кретање пролазника.

Забрањено је спољне делове зграде оштећивати, цртати, исписивати графитом, прљати или на други начин нарушавати њихов изглед.

Члан 29

За време кишне, снега и других временских непогода, прозори на степеништу, светларницима, тавану, подруму и другим заједничким просторијама и заједничким деловима зграде морају бити затворени, о чему се стара управник или професионални управник.

Орган управљања из ст. 1. овог члана дужан је да обезбеди чишћење снега и леда са заједничких делова зграде.

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

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

Орган управљања зградом је дужан да у зимском периоду обезбеди предузимање мера заштите од смрзавања и прскања водоводних и канализационих инсталација и уређаја у заједничким просторијама, а станари у становима и пословним просторијама.

Члан 30

Извођење грађевинских радова у згради и на спољним деловима зграде мора се вршити на начин да се не ремети у већој мери мир и ред у згради.

Радови из ст. 1. овог члана могу се вршити не могу се изводити у време одмора само уз писану сагласност већине чланова скупштине стамбене заједнице или на основу одлуке скупштине стамбене заједнице, осим у случају хаварија и потребе за хитним интервенцијама.

Коришћење земљишта за редовну употребу зграде

Члан 31

Земљиште за редовну употребу зграде служи свим станарима.

Земљиште за редовну употребу зграде користи се на начин и за потребе утврђене одлуком скупштине стамбене заједнице.

Одлуком скупштине стамбене заједнице може се одредити део на земљишту из става 1. овог члана за држање аутомобила и других моторних возила, при чему се мора водити рачуна да остане довољно простора за уобичајене потребе станара.

О постављању, односно уградњи ствари на земљишту за редовну употребу зграде одлучује скупштина стамбене заједнице, у складу са законом.

Члан 32

О уређењу простора за игру и забаву деце одлучује скупштина стамбене заједнице.

Уређење простора за игру и забаву деце врши се у складу са важећим урбанистичким планом, у сарадњи са организационом јединицом Општинске управе надлежне за послове урбанизма.

Скупштине стамбених заједница суседних зграда могу споразумом уредити заједнички простор за игру и забаву деце, на начин утврђен ставом 2. овог члана.

Члан 33

Управник или професионални управник стара се о одржавању земљишта за редовну употребу зграде.

На земљишту за редовну употребу зграде не сме се депоновати грађевински материјал, осим уколико се изводе грађевински радови, уз одобрење надлежног органа и сагласности скупштине стамбене заједнице.

Ограде, зеленило и други елементи уређења земљишта за редовну употребу зграде морају се одржавати тако да не оштећују зграду и инсталације, омогућавају коришћење зграде и површина на том земљишту.

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

Коришћење заједничких инсталација, опреме и уређаја

Члан 34

Управник или професионални управник дужан је да обезбеди редовну контролу исправности лифта, противпожарних уређаја и уређаја за узбуну у згради.

Орган управљања зградом из ст. 1. овог члана дужан је да на видном месту истакне упутство произвођача за коришћење лифта и других уређаја у згради.

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.

У случају квара, лифт се мора искључити из употребе, на свим вратима лифта орган управљања мора истаћи упозорење да је лифт у квару.

Уколико у стамбеној згради или стамбеном блоку постоји склониште, управник или професионални управник је дужан да на видном месту у згради истакне извод из прописа о цивилној заштити.

Члан 35

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

Скупштина стамбене заједнице одређује време, односно време престанка коришћења индивидуалне или блоковске котларнице којом управљају станари зграде.

Код зграда прикључених на даљинско грејање, режим грејања уређен је посебним градским прописом.

Члан 36

Поправке кврова на електричним инсталацијама и контролно отварање кутија са електричним уређајима могу обављати само стручна лица овлашћена за обављање тих послова.

Забрањено је неовлашћено отварање разводне кутије и кутије са електричним уређајима који служе згради као целини или заједничким деловима зграде.

Члан 37

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

Забрањено је у лавабое и друге санитарне уређаје који су повезани на канализациону инсталацију бацати отпадке и друге предмете који могу загушити или оштетити инсталације.

Члан 38

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, као и отклањање кварова могу вршити само стручна лица, у складу са правилима прописаним посебним законом.

Члан 39

Орган управљања зградом и станари дужни су да воде рачуна о исправности и чувају од оштећења опрему, уређаје и средства за гашење пожара, као и да предузимају друге превентивне мере прописане посебним законом.

Члан 40

Забрањено је оштећивати и уништавати безбедносну расвету.

Радови на текућем одржавању заједничких делова зграде

Члан 41

Текуће одржавање зграде је извођење радова који се предузимају ради спречавања оштећења која настају употребом зграде или ради отклањања тих оштећења, а састоје се од прегледа, поправки и предузимање превентивних и заштитних мера, односно сви радови којима се обезбеђује одржавање зграде на задовољавајућем нивоу употребљивости.

Радови на текућем одржавању заједничких делова зграде обухватају нарочито:

- 1) редовно сервисирање лифтова;
- 2) поправке или замену аутомата за заједничко осветљење, прекидача, сијалица и сл;
- 3) редовне прегледе и сервисирање хидрофорских постројења у згради, инсталација централног грејања и других инсталација и уређаја за гашење пожара у згради, громобранских инсталација, инсталација водовода и канализације, електроинсталација, уређаја и опреме за климатизацију и вентилацију и друге уређаје и опрему зграде.

Радови на текућем одржавању стана или пословног простора јесу крчење, фарбање, замена облога, замена санитарија, радијатора и други слични радови.

Радове на текућем одржавању заједничких делова зграде из става 2. овог члана могу да обављају привредна друштва, односно предузетници који су регистровани за обављање таквих делатности.

III НАДЗОР

Члан 42

Надзор над спровођењем одредаба ове одлуке врши комунална и грађевинска инспекција.

Члан 43

У вршењу послова инспекцијског надзора комунални инспектор има овлашћење да прегледа акте, евиденције и другу документацију, саслуша и узима изјаве од одговорног лица стамбене заједнице (управника или професионалног управника), као и да предузима друге радње везане за инспекцијски надзор у циљу утврђивања чињеничног стања.

Против решења комуналног инспектора може се изјавити жалба Општинском већу у року од 15 дана од дана достављања решења.

На овлашћења комуналног инспектора која нису прописана овом одлуком сходно се примењују одредбе закона којима се уређује инспекцијски надзор.

IV КАЗНЕНЕ ОДРЕДБЕ

Члан 44

Новчаном казном у износу од 10.000 динара казниће се за прекршај физичко лице, ако:

- 1) посебне и заједничке делове зграде, земљиште које служи за редовну употребу зграде, инсталацију, уређаје и опрему зграде не користи у складу са одредбом чл. 5;
- 2) поступају противно одредбама чл. 7;
- 3) не поступа у складу са дужностима из одредаба чл. 10 ст. 1, тач. 1, 2, 3, 5 и 6;
- 4) на тераси, лођи и балкону држи необезбеђене саксије са цвећем и друге предмете (чл. 11. ст. 2);
- 5) држи псе, мачке и друге животиње противно одредби чл. 12;
- 6) заједничке делове зграде користе противно одредби чл. 15. ст. 4;
- 7) заједничке просторије у згради користе противно одредби чл. 16. ст. 2;
- 8) не обезбеди да улаз у зграду, степеништу, приступ кровној тераси, светларницима, ходницима и заједничким просторијама буде слободан, односно приликом коришћења истих не поступају противно одредби чл. 17. ст. 2;
- 9) не поступе у складу са одредбама чл. 18;
- 10) поступају противно одредбама чл. 19;
- 11) поступају противно одредби чл. 21;
- 12) оставља отворена улазна врата на заједничким просторијама, тавану, подруму, као и улазна врата која воде на равне кровове (чл. 24. ст. 1);
- 13) оставља отворене отворе за убаџивање горива (чл. 24. ст. 2);
- 14) поступају противно одредби чл. 25;
- 15) огревни материјал држи противно одредби чл. 26.ст. 1;
- 16) цепање огревног материјала врши противно одредби чл. 26. ст. 2;
- 17) поступају противно одредбама чл. 27.ст. 1. и 2;
- 18) грађевинске радове у згради или на спољним деловима зграде врши противно одредбама чл. 30;
- 19) лифт користи противно одредби чл. 34. ст. 3;
- 20) неовлашћено отварају разводне кутије и кутије са електричним уређајима (чл. 36. ст. 2);
- 21) поступају противно одредбама чл. 37;
- 22) поступају противно одредбама чл. 39;
- 23) оштећује и уништава безбедносну расвету;
- 24) поступају противно одредбама чл. 41. ст. 1;
- 25) оштећује и уништава безбедносну расвету (чл. 40).

За прекршај из ст. 1. овог члана казниће се предузеће или друго привредно друштво, односно правни субјекат новчаном казном у износу од 40.000 динара, одговорно лице у правном лицу новчаном казном у износу од 10.000 динара, а предузетник новчаном казном у износу од 30.000 динара.

Члан 45

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

- 1) на тераси, лођи и балкону држи и депонује ствари које нарушавају изглед зграде (чл. 11. ст. 1);
- 2) са прозора, тераса, лођа и балкона тресе тепихе, постељине и друге ствари; баца кућно смеће и отпаде свих врста (чл. 11. ст. 3);

- 3) прање терасе, лођа и балкона и заливање цвећа врши противно одредби чл. 11. ст. 4;
- 4) у заједничким просторијама држе ствари противно одредби чл. 16. ст. 3;
- 5) након коришћења заједничке просторије не поступе у складу са одредбом чл. 16. ст. 4;
- 6) не одржавају чистоћу на улазу зграде, степеништима, у заједничким и помоћним просторијама, самосталним деловима зграде и на земљишту које служи редовној употреби зграде (чл. 17. ст. 1);
- 7) бацају предмете и смеће и просипају воду и друге течности на степеништима, у ходницима и другим заједничким просторијама (чл. 17. ст. 3);
- 8) поступају противно забрани из одредбе чл. 17. ст. 4;
- 9) кућно смеће и отпад избацују противно одредби чл. 17. ст. 5;
- 10) на степеништима у ходницима и другим заједничким пролазима остављају, односно држе ствари противно одредбама чл. 17. ст. 7. и 8;
- 11) не пријави промену станара, односно броја станара у складу са одредбом чл. 20. ст. 5;
- 12) плочице на вратима стана, натписе и рекламе на вратима стана и зидовима ходника, на земљишту за редовну употребу зграде, на фасади и другим спољним деловима зграде стављају противно одредбама чл. 23. ст. 2. и 3;
- 13) ако натписе и рекламе не уклони у складу са одредбом чл. 23. ст. 4;
- 14) ако не врати кључеве од одговарајућих врата заједничких делова зграде и заједничких просторија у случају из одредбе чл. 24. ст. 3;
- 15) не очисти и не уреди простор након уношења огревног материјала (чл. 26. ст. 3);
- 16) поступају противно одредбама чл. 28;
- 17) не уклања снег и лед у смислу одредбе чл. 29. ст. 3 и 4;
- 18) не обезбеди предузимање мера заштите од смрзавања и прскања водоводних и канализационих инсталација и уређаја у заједничким просторијама (чл. 29. ст. 5);
- 19) депонују грађевински материјал противно одредби чл. 33. ст. 2;
- 20) поступају противно одредби чл. 33. ст. 3;
- 21) уништавају и оштећују ограду, зеленило и друге елементе уређења површине око зграде (чл. 33. ст. 4).

За прекршај из ст. 1. овог члана казниће се предузеће или друго привредно друштво, односно правни субјекат новчаном казном у износу од 30.000 динара, одговорно лице у правном лицу новчаном казном у износу од 5.000 динара, а предузетник новчаном казном у износу од 20.000 динара.

Члан 46

Новчаном казном у износу од 40.000 динара казниће се за прекршај привредно друштво, ако:

- 1) привредну делатност обавља противно одредбама чл. 13. ст. 1, 2. и 3;
- 2) угоститељску делатност обавља противно одредби чл. 13. ст. 4;
- 3) земљиште које служи редовној употреби зграде користи за довоз робе и обављање других послова у вези са привредном, односно угоститељском делатношћу противно одредби чл. 14.

За прекршај из ст. 1. овог члана казниће се одговорно лице у правном лицу новчаном казном у износу од 10.000 динара, а предузетник новчаном казном у износу од 25.000 динара.

Члан 47

Новчаном казном у износу од 8.000 динара казниће се за прекршај управник или професионални управник, ако:

- 1) не истакне одлуку скупштине стамбене заједнице у складу са одредбом чл. 8. ст. 2;
- 2) не поступи у складу са одредбом чл. 20. ст. 1;
- 3) не истакне обавештење о томе код кога се списак станара налази (чл. 20. ст. 3);
- 4) не ажурира списак станара (чл. 20. ст. 4);
- 5) не обезбеди осветљење улазног ходника и степеништа у складу са одредбом чл. 22;
- 6) не обезбеди враћање кључева од одговарајућих врата заједничких делова зграде и заједничких просторија у случају из одредбе чл. 24. ст. 3;
- 7) не истакне на видном месту у згради истакне извод из прописа о заштити од пожара (чл. 27. ст. 3);
- 8) не обезбеди да прозори на подрумима имати решетку или густу мрежу која спречава убаџивање предмета који могу изазвати пожар или друга оштећења зграде (чл. 27. ст. 4);
- 9) поступа противно одредби чл. 29. ст. 1. и 2;
- 10) не обезбеди предузимање мера заштите од смрзавања и прскања водоводних и канализационих инсталација и уређаја у заједничким просторијама (чл. 29. ст. 5);
- 11) не обезбеди редовну контролу исправности лифта, противпожарних уређаја и уређаја за узбуну у згради (чл. 34. ст. 1);
- 12) на видном месту не истакне упутство произвођача за коришћење лифта и других уређаја у згради (чл. 34. ст. 2);
- 13) у случају квара, лифта, на свим вратима лифта не истакне упозорење да је лифт у квару (чл. 34. ст. 4);
- 14) поступа противно одредби чл. 38. ст. 1;
- 15) поступа противно одредби чл. 39;
- 16) на видном месту у згради не истакне извод из прописа о цивилној заштити (чл. 34. ст. 5);
- 17) не стара се о исправности и редовном сервисирању и електричних инсталација (чл. 38. ст. 1);
- 18) не поступа у складу са одредбом чл. 39.

Члан 48

Новчаном казном од 5.000 динара казниће се за прекршај физичко лице, ако:

- 1) власник посебног дела зграде не обезбеди приступ самосталном делу зграде лица која у складу са посебним прописима редовно одржавају и контролишу функционалност мреже, односно трансформаторске станице, инсталације и опреме, као и склоништа уколико се налазе у згради (чл. 10. ст. 1. тач. 7);
- 2) власник посебног дела зграде не учествује у трошковима одржавања заједничких делова зграде и земљишта за редовну употребу зграде и управљања зградом (чл. 10. ст. 1. тач. 4);
- 3) управник не врши попис посебних, заједничких и самосталних делова и њихово означавање;
- 4) управник не успоставља и не води евиденцију о власницима посебних и самосталних делова и лицима којима су заједнички или посебни делови зграде издати у закуп, односно на коришћење по другом основу, у складу са законом;
- 5) управник не извршава одлуке скупштине стамбене заједнице;

- 6) професионални управник се не стара о одржавању земљишта које служи за редовну употребу зграде;
- 7) професионални управник не прима пријаве кварова и других проблема (непоштовање кућног реда, бука и други штетни утицаји у згради, у складу са законом;
- 8) професионални управник на основу примљених пријава не обавештава надлежне органе о томе, односно не захтева предузимање одговарајућих мера од надлежног органа;
- 9) професионални управник не евидентира сваку примљену пријаву са подацима о проблему и времену пријема, као и са другим подацима ако су познати.

V ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

Члан 49

Кућни ред прописан правилима власника посебних делова у стамбеној заједници не може бити у супротности са општим правилима кућног реда прописаним овом одлуком.

Члан 50

На питања која нису уређена овом одлуком непосредно се примењују одредбе закона којима се регулише област становаша.

Члан 51

Одлука ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у "Службеном гласнику града Лесковца".

02 Број 360-6/1

СКУПШТИНА ОПШТИНЕ ЛЕБАНЕ

Председник
Срђан Јовић, с.р.

Тачност преписа оверава:



