

ODLUKA O KUĆNOM REDU U STAMBENIM ZGRADAMA

("Sl. glasnik grada Leskovca", br. 16/2017)

I OPŠTE ODREDBE

Član 1

Ovom Odlukom reguliše se kućni red u stambenim i stambeno-poslovnim zgradama na teritoriji grada Leskovca (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, stambeno-poslovnog prostora u zgradi, zajednički ograđenog prostora koji pripada zgradi, instalacija, uređaja i opreme zgrade u pogledu njihove upotrebe, čuvanja od oštećenja, održavanja čistoće, reda i mira u zgradi.

Član 2

Stambena zgrada je zgrada namenjena za stanovanje i koristi se za tu namenu, a sastoji se od najmanje tri stana.

Stambeno poslovna zgrada je zgrada koja se sastoji od najmanje jednog stana i jednog poslovnog prostora.

Poseban deo zgrade je posebna funkcionalna celina u zgradi koja može da predstavlja stan, poslovni prostor, garažu, garažno mesto ili garažni boks.

Zajednički delovi zgrade su delovi zgrade koji ne predstavljaju poseban ili samostalan deo zgrade, koji služe za korišćenje posebnih ili samostalnih delova zgrade, odnosno zgradi kao celini, kao što su: zajednički prostori, (stepenište, ulazni prostori i vetrobrani, zajednički hodnik i galerija, tavanjski prostor, podrum, sušionica za veš, zajednička terasa i druge prostorije namenjene zajedničkoj upotrebi), zajednički građevinski elementi, zajedničke instalacije, oprema i uređaji (unutrašnje električne, vodovodne i kanalizacione, gasovodne i toplovodne instalacije, lift, telefonske instalacije i svi komunalni priključci koji su namenjeni zajedničkom korišćenju), ako ne predstavljaju sastavni deo samostalnog dela zgrade i ne čine sastavni deo zgrade, posebnog dela zgrade, odnosno ne predstavljaju deo instalacija, opreme i uređaja koji isključivo služi jednom posebnom delu.

Zemljište za redovnu upotrebu je zemljište ispod i oko objekta koji ispunjava uslove za građevinsku parcelu i koje po sprovedenom postupku u skladu sa zakonom kojim se uređuje planiranje i izgradnja, postaje katastarska parcela.

Stambenu zajednicu čine svi vlasnici posebnih delova stambene, odnosno stambeno poslovne zgrade. Organ upravljanja je upravnik ili profesionalni upravnik stambene odnosno stambeno-poslovne zgrade kome su povereni poslovi upravljanja. Stanar, u smislu ove odluke je vlasnik, zakupac posebnog dela zgrade (stana ili poslovnog prostora), njihovi članovi

porodičnog domaćinstva, lica koja su zaposlena u poslovnim prostorima, kao i lice koje je korisnik posebnog dela zgrade po nekom drugom pravnom osnovu.

II POSEBNE ODREDBE

Član 3

O kućnom redu u stambenim i stambeno poslovnim zgradama, dužni su da se staraju stanari i organ upravljanja.

Član 4

Stanari su dužni da posebne, zajedničke delove zgrade i zemljište za redovnu upotrebu koriste sa potrebnom pažnjom i čuva ih od oštećenja i kvara, na način da ne ometaju ostale stanare u mirnom korišćenju posebnog i zajedničkog dela zgrade i zemljišta za redovnu upotrebu zgrade i ne ugrožavaju bezbednost drugih.

Član 5

Vlasnik posebnog dela, odnosno vlasnik samostalnog dela zgrade, dužan je da:

1. Upotrebom, odnosno korišćenjem svog posebnog, odnosno samostalnog dela ne ometa korišćenje drugih delova zgrade;
2. Svoj poseban, odnosno samostalni deo zgrade održava u stanju kojim se ne otežava, ne onemogućava i ne remeti uobičajena upotreba ostalih delova zgrade;
3. Održava zajednički deo zgrade koji čini sastavni deo njegovog posebnog, odnosno samostalnog dela zgrade u granicama mogućnosti vršenja ovlašćenja upotrebe tog dela;
4. Učestvuju u troškovima održavanja i upotrebe zajedničkih delova zgrade i katastarske parcele na kojoj se nalazi zgrada, u meri i na način koji je određen zakonom;
5. Trpi upotrebu zajedničkih delova zgrade u skladu sa njihovom namenom od strane vlasnika samostalnih delova ili lica koja rade po njihovom nalogu, odnosno prolaženje trećih lica radi dolaska do određenog posebnog, odnosno samostalnog dela zgrade;
6. Dozvoli prolaz kroz svoj poseban, odnosno samostalni deo zgrade ili njihovu upotrebu na drugi primeran način ako je to nužno za popravku, odnosno održavanje drugog dela zgrade ili ispunjenje druge zakonske obaveze.

Pravo da zahteva ispunjenje obaveza od vlasnika posebnog dela zgrade imaju svaki vlasnik posebnog dela zgrade, vlasnik samostalnog dela zgrade i stambena zajednica u skladu sa svojim pravom koje proizilazi iz obaveze vlasnika posebnog dela zgrade.

Vlasnik posebnog, odnosno samostalnog dela zgrade koji je dužan da dozvoli prolaz kroz svoj poseban deo zgrade ili njegovu upotrebu na drugi primeren način u skladu sa tačkom 6. stav 1. ovog člana ima pravo da zahteva da njegov posebni, odnosno samostalni deo zgrade bude vraćen u stanje u kome se nalazio pre nego što je dozvolio prolaz ili njegovu upotrebu, odnosno ima pravo na naknadu štete koja je prouzročena prolazom ili upotrebom na posebnom, odnosno samostalnom delu zgrade.

Član 6

Zabranjeno je vikom, bukom, trčanjem, skakanjem, igranjem lopte i sličnim postupcima narušavati mir u zgradi.

Radnim danima u vremenu od 16.00 do 18.00 časova i od 22.00 do 06.00 časova narednog dana, a u danima vikenda u vremenu od 14.00 do 18.00 časova i od 22.00 do 08.00 časova narednog dana, stanari se moraju ponašati na način koji obezbeđuje potpuni mir i tišinu u zgradi (vreme odmora).

Korišćenje kućnih aparata (veš mašina, usisivača i sl.), ventilacionih sistema, klima uređaja, uređaj za muzičku reprodukciju, TV prijemnika i drugih uređaja, mašina i aparata u zgradi, dozvoljeno je samo do sobne jačine zvuka.

Vreme odmora mora se poštovati i pri korišćenju mašina za održavanje zelene površine (kosačica, motorna testera i sl.).

Pravilima vlasnika, donetim na osnovu zakona o stanovanju i održavanju zgrada, vreme odmora može biti drugačije određeno.

KORIŠĆENJE POSEBNIH DELOVA ZGRADE

Član 7

Na terasama, lođama i balkonima zabranjeno je držati i deponovati stvari koje narušavaju izgled zgrade, kao što su: stari nameštaj, ogrevni materijal i sl.

Nije dozvoljeno kroz prozore, vrata, balkone i lože bacati bilo kakve predmete, kućno smeće, ostatke hrane, prosipati vodu, tresti posteljinu, stolnjake, krpe i druge slične predmete.

Zabranjeno je na delovima zgrade iz stava 1. ovog člana držati neobezbeđene saksije sa cvećem i druge predmete koji padom mogu povrediti, oštetiti ili uprljati prolaznike i vozila.

Član 8

Stanari mogu, u skladu sa posebnim propisima, držati kućne ljubimce, ali su dužni da vode računa da te životinje ne stvaraju nečistoću u zajedničkim prostorijama i ne narušavaju mir i tišinu u zgradi.

Član 9

Privredna delatnost koja se obavlja u zgradi ne sme remetiti mir u korišćenju stanova.

Para, dim, mirisi i buka koja se stvaraju obavljanjem privredne delatnosti moraju biti izolovani i uređeni tako da ne ometaju stanovanje i zdravlje stanara.

Buka koja se stvara prilikom obavljanja privredne delatnosti mora biti izolovana u nivou dozvoljenog nivoa buke odnosno do granične vrednosti indikatora u zatvorenim prostorijama u stambenoj zgradi pri zatvorenim prozorima u skladu sa Uredbom o indikatorima buke, graničnim vrednostima, metodama za ocenjivanje indikatora buke, uznemiravanja i štetnih efekata buke u životnoj sredini, i ne ometaju stanovanje i zdravlje ljudi.

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 obavljaju delatnost i emituju buku, dužni su da za obavljanje delatnosti pribave izveštaj o merenju nivoa buke, a koji nivo buke ne sme biti viši od dozvoljenog nivoa buke u životnoj sredini izražene u decibelima.

Član 10

Stanar koji izvodi građevinsko-zanatske i instalaterske radove u zgradi ili na zgradi, dužan je da prethodno o tome obavesti organ upravljanja zgradom i prikaže mu odobrenje nadležnog organa za izvođenje radova, a potom postavljanjem obaveštenja na vidnom mestu u zgradi obavesti stanare o danu početka izvođenja radova, vrsti i trajanju radova.

Stanar koji izvodi radove iz stava 1. ovog člana dužan je da po završetku radova delove zgrade na kojima su izvođeni radovi, delove zgrade i zemljište za redovnu upotrebu koje je korišćeno za izvođenje radova vrati u prvobitno stanje.

Radovi iz stav 1. ovog člana osim u slučajevima havarije i potrebe za hitnim intervencijom, ne mogu se izvoditi u vreme odmora.

KORIŠĆENJE ZAJEDNIČKIH DELOVA ZGRADE

Član 11

delovi zgrade su delovi koji služe za korišćenje posebnih ili samostalnih delova zgrade, smatraju se jednom stvari nad kojom vlasnici posebnih delova zgrade imaju pravo zajedničke nedeljive svojine.

Stanari upotrebljavaju zajedničke delove zgrade u skladu sa njihovom namenom u meri u kojoj to odgovara njegovim potrebama članova njegovog domaćinstva, odnosno obavljanja delatnosti.

Stanar je dužan da trpi upotrebu zajedničkih delova zgrade od strane ostalih stanara, u skladu sa njihovom namenom.

KAPIJA I ULAZNA VRATA

Član 12

Kapija i ulazna vrata na zgradi moraju biti zaključana u periodu od 23.00 do 06.00 časova narednog dana leti, i od 22.00 do 06.00 časova narednog dana zimi.

U zgradama u kojim postoje spoljni signalni uređaji za pozivanje stanara, stanari na skupštini stambene zajednice mogu doneti odluku da ulazna vrata u zgradu budu stalno zaključana.

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.

ULAZ U ZGRADU

Član 13

Organ upravljanja stambene zgrade dužan je da na vidnom mestu na ulasku u stambenu zgradu, osim akata propisanih posebnim zakonima, istakne:

- ovu odluku ili pravila vlasnika doneta po odredbama Zakona o stanovanju i održavanju zgrada,
- vreme odmora,
- spisak zajedničkih delova zgrade, sa naznakom njihove namene,
- obaveštenje kod koga se nalaze ključevi od zajedničkih prostora i prostorija sa tehničkim uređajima, prostorija transformatorske stanice i skloništa (kućna i blokovska),
- obaveštenje kom javnom preduzeću, pravnom licu ili preduzetniku je povereno održavanje zgrade,
- uputstvo o načinu prijave kvara i oštećenja na instalacijama, uređajima i opremi zgrade, kao i
- druge informacije i odluke skupštine stambene zajednice, bitne za stanare i uspostavljanje reda, mira i poštovanje odredaba posebnih zakona i ove odluke.

Na vidnom mestu na ulasku u stambenu zgradu, organ upravljanja može postaviti i spisak stanara po spratu i stanu, koji sadrži ime i prezime stanara, ali uz pisani pristanak svakog pojedinačnog stanara.

Ako organ upravljanja zgradom ne istakne na vidnom mestu spisak svih stanara, 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 stanara ažurira.

Vlasnik stana odnosno poslovne prostorije, dužan je da organu upravljanja zgradom prijavi promenu stanara, odnosno broja stanara u roku od 8 dana od dana nastale promene.

ZAJEDNIČKI POSLOVI

Član 14

Zajednički prostori u zgradi (stepenište, ulazni prostori i vetrobrani, zajednički hodnik i galerija, tavanski prostor, podrum, biciklarnica, sušionica za veš, zajednička terasa i druge prostorije namenjene zajedničkoj upotrebi vlasnika posebnih ili samostalnih delova zgrade i dr.) služe za potrebe svih stanara i koriste se u skladu sa njihovom namenom.

Član 15

Skupština stambene zajednice određuje raspored korišćenja prostorija namenjenih zajedničkoj upotrebi, a organ upravljanja stambene zgrade se stara o njihovoj pravilnoj upotrebi i pridržavanju rasporeda korišćenja.

Stanari su dužni da prostorije namenjene zajedničkoj upotrebi posle svake upotrebe očiste i dovedu u red, a ključ od ovih prostorija vrate licu ili licima zaduženim za njegovo čuvanje.

Član 16

Stanari su dužni da vode računa o ekonomičnosti i da upotrebom zajedničkih prostora ne povećavaju, neopravdano, ukupne troškove (svetla, bez potrebe otvaranje prozora u zimskom periodu, itd).

Član 17

U zajedničkim prostorima, osim stvari koje su nužne za namensko korišćenje tih prostorija, zabranjeno je držati druge (bicikle, dečija kolica, saksije sa cvećem, nameštaj i slično).

Stanari su dužni da održavaju čistoću zajedničkih prostora i obezbede nesmetan i slobodan prolaz kroz njih.

Zabranjeno je bacati ili ostavljati otpatke, smeće i nečistoću po stepeništu ili drugim zajedničkim prostorima, kao pušenje na stepeništu i hodniku.

Zabranjeno je crtati, pisati ili na bilo koji način oštećivati zidove, vrata, prozore, uređaje i druge delove zgrade.

Član 18

Ulazni hodnik i stepenište zgrade koja nema uređaj za automatsko osvetljenje moraju noću biti osvetljeni do zaključavanja ulaznih vrata.

Član 19

Natpise i reklame na vratima stana i zidovima hodnika, na zemljištu za redovnu upotrebu zgrade, natpise, reklame i firme na fasadi i drugim spoljnim delovima zgrade, stanar može postavljati ukoliko obavlja poslovnu delatnost u zgradi, u skladu sa važećim propisima i obaveznom saglasnošću skupštine stambene zajednice.

Po iseljenju, stanar je dužan da natpise i reklame ukloni i da prostor na kome su bili postavljeni dovede u ispravno stanje.

Član 20

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

PODRUMSKE PROSTORIJE

Član 21

Ulazna vrata u podrum moraju biti zaključana.

Stanari moraju imati ključ od vrata podruma.

U podrumu nije dozvoljeno držanje zapaljivih predmeta i tečnosti.

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

OGREVNI MATERIJAL

Član 22

Stanari mogu držati ogrevni materijal samo u prostorijama koje su namenjene ili odlukom skupštine stambene zajednice određene za to.

Zabranjeno je cepati ogrevni materijal 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.

TAVAN

Član 23

Ulazna vrata na tavanu moraju biti stalno zaključana, a ključ dostupan stanarima zgrade. Na tavanu je zabranjeno držanje i upotreba zapaljivih predmeta i tečnosti.

TERASA I KROV ZGRADE

Član 24

Na neprohodnu terasu i krov stambene zgrade pristup je dozvoljen samo stručnim licima radi popravki, postavljanja antena i sličnih uređaja, ne sme se oštetiti krov, kao ni drugi zajednički deo zgrade.

SPOLJNI DELOVI ZGRADE

Član 25

Spoljni delovi zgrade (vrata, prozori, izlozi i sl.) moraju biti čisti i ispravni.

O čistoći i ispravnosti spoljnih delova poslovnih prostorija u zgradi staraju se korisnici tih prostorija, a stanari o ostalim spoljnim delovima zgrade.

Vrata, prozori, kapci, roletne i sl. U prizemlju zgrade moraju se koristiti i držati tako da ne ometaju kretanje prolaznika.

Prilikom pojedinačne zamene roletni na prozorima i vratima u stanovima i zajedničkim prostorijama, mora se voditi računa da roletne budu jednoobrazne sa postojećim roletnama u stambenoj zgradi.

ZEMLJIŠTE ZA REDOVNU UPOTREBU ZGRADE

Član 26

Zemljište za redovnu upotrebu zgrade služi svim stanarima.

Skupština stambene zajednice odlučuje o načinu korišćenja i održavanja zemljišta za redovnu upotrebu zgrade, u skladu sa projektno-tehničkom dokumentacijom zgrade.

Odlukom skupštine stambene zajednice na zemljištu za redovnu upotrebu zgrade može biti određen deo za igru dece, trešenje tepiha, parkiranje automobila i drugih motornih vozila, kao i vršenje drugih, uobičajenih, zajedničkih potreba stanara.

Član 27

Stambena zajednica odgovorna je za održavanje zemljišta za redovnu upotrebu zgrade i redovno popravlja i zamenjuje oštećene delove ograde, čiste, kose travu, orezuju živu ogradu i drugo rastinje, uklanjaju korov, održavaju betoneske površine, trotoare, prilaze staze i stepenište, interne saobraćajnice, protivpožarne staze, uklanjaju građevinski i drugi otpad, kao i da preduzimaju druge radove kako bi prostor oko zgrade bio u urednom stanju.

Na zemljištu za redovnu upotrebu zgrade ne sme se deponovati građevinski materijal, osim ukoliko se izvode građevinski radovi, za koje stanar ima potrebno odobrenje nadležnog državnog organa i saglasnost skupštine stambene zajednice.

Ograda, zelenilo i drugi elementi uređenja zemljišta za redovnu upotrebu zgrade moraju se održavati tako da ne oštećuju zgradu i instalacije, omogućavaju korišćenje zgrade, tih površina i površina sa kojima se graniče (ulica, susedna zgrada i parcela i sl.).

Zabranjeno je uništavati i oštećivati ogradu, zelenilo i druge elemente uređenja površine oko zgrade.

OBEZBEĐENJE ZGRADE U SLUČAJU VREMENSKIH NEPOGODA

Član 28

Organ upravljanja zgradom je dužan da za vreme kiše, snega i drugih vremenskih nepogoda, obezbede da prostori na stepeništu, svetlarnicama, tavanu, podrumu i drugim zajedničkim prostorima 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 u zimskom periodu preduzmu mere zaštite od smrzavanja i prskanja vodovodnih i kanalizacionih instalacija i uređaja u stanovima i poslovnim prostorijama.

Organ upravljanja zgradom je dužan u zimskom periodu obezbediti preduzimanje mera zaštite od smrzavanja i prskanja vodovodnih i kanalizacionih instalacija i uređaja zajedničkih prostorija.

KORIŠĆENJE ZAJEDNIČKIH INSTALACIJA, OPREME I UREĐAJA

Unutrašnje električne instalacije

Član 29

Nije dozvoljeno neovlašćeno otvaranje razvodnih kutija i ormarića sa električnim uređajima koji služe zgradi kao celini ili zajedničkim delovima zgrade.

Popravka kvarova na električnim instalacijama i kontrolno otvaranje kutija i ormarića mogu obavljati samo stručna lica ovlaštena za obavljanje ovih poslova.

Vodovodne i kanalizacione instalacije

Član 30

Stanari su dužni da vodovodne i kanalizacione instalacije drže u ispravnom i urednom stanju.

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

Kotlarnica i instalacije grejanja

Član 31

Kotlarnicom i instalacijom grejanja u zgradi može rukovati samo stručno lice.

Skupština stambene zajednice određuje vreme početka, odnosno vreme prestanka korišćenja individualne ili blokovske kotlarnice kojom upravljaju stanari zgrade, s tim što ne može odrediti da grejna sezona i grejni dan traju duže niti da temperatura u prostorijama budu viša od posebnih aktom propisane.

Lift, protivpožarni uređaji i uređaj za uzbunu u zgradi

Član 32

Organ upravljanja zgradom dužan je da redovno vrši kontrolu ispravnosti lifta, protivpožarnih uređaja i uređaja za uzbunu u zgradi.

Organ upravljanja zgradom dužan je da na vidnom mestu u zgradi istakne uputstvo za upotrebu lifta, protivpožarnih uređaja i uređaja za uzbunu u zgradi.

U slučaju kvara, lift se mora isključiti iz upotrebe, na svim vratima lifta istaći upozorenje da je u kvaru i o nastalom kvaru obavestiti preduzeće kome je povereno održavanje zgrade, o čemu se stara organ upravljanja.

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.

Gromobrani

Član 33

Poslove servisiranja i ispitivanja gromobranskih instalacija i otklanjanje nedostataka, kao i servisiranje i ispitivanje električnih instalacija i mera zaštite od električnog udara i otklanjanje kvarova mogu vršiti samo stručna lica, na osnovu pravila propisanih posebnim zakonom.

Aparati za gašenje, otkrivanje i javljanje požara

Član 34

Stanari su dužni da vode računa o ispravnosti i čuvaju od oštećenja opremu, uređaje i sredstva za gašenje požara, kao i da preduzimaju druge preventivne mere propisane odredbama posebnog zakona.

Bezbednosna rasveta

Član 35

Zabranjeno je oštećivati i uništavati bezbednosnu rasvetu.

ODRŽAVANJE ZGRADE

Član 36

Obavezu da održavaju zgradu, na način da od zgrade odnosno zajedničkih delova zgrade ne preti opasnost nastanka štete, imaju vlasnici posebnih delova zgrada i stambena zajednica preko svojih organa ili upravnik kome su povereni poslovi upravljanja.

Vlasnici ili korisnici samostalnih delova zgrade imaju obavezu da održavaju svoje delove zgrada na način kojim se obezbeđuje funkcionalnost i na način kojim se eliminiše opasnost od nastupanja štete ili nemogućnosti korišćenja drugih delova zgrade.

Održavanje zgrade se može ugovorom poveriti pravnim licima ili preduzetnicima koji se bave poslovima održavanja zgrade.

Aktivnosti na održavanju zgrade vrše se kroz:

- 1) Hitne intervencije,
- 2) Tekuće održavanje i
- 3) Investiciono održavanje.

Hitne intervencije

Član 37

Hitne intervencije su aktivnosti koje se bez odlaganja izvršavaju radi zaštite života i zdravlja ljudi, njihove sigurnosti, zaštite imovine od oštećenja i dovođenja zgrade, njenih delova, uređaja, instalacije i opreme u stanje ispravnosti, upotrebljivosti i sigurnosti.

Svaki vlasnik zgrade odnosno vlasnik posebnog dela zgrade, dužan je da odmah po saznanju o potrebi izvođenja hitnih intervencija na zgradi, odnosno zajedničkim delovima zgrade, o tome obavesti upravnika, odnosno profesionalnog upravnika u stambenoj zgradi, odnosno nadležni organ u slučaju zgrade druge namene.

Upravnik, profesionalni upravnik, odnosno nadležni organ iz stava 2. ovog člana, dužan je da odmah po saznanju, a najkasnije u roku od 48 časova od saznanja, ukoliko iz objektivnih razloga nije moguće ranije,

preduzme odgovarajuće mere u cilju izvođenja hitnih intervencija, odnosno da o tome obavesti organizaciju koja izvodi ovu vrstu radova i da zahteva preduzimanje potrebnih radnji odnosno radova.

Za propuštanje preduzimanja mera iz stava 3. ovog člana upravnik, profesionalni upravnik, odnosno nadležni organ iz stava 2. ovog člana odgovara za štetu.

Tekuće i Investiciono održavanje

Član 38

Tekuće i Investiciono održavanje izvodi se u skladu sa programom održavanja.

Član 39

Radovi na tekućem održavanju zajedničkih delova stambene zgrade obuhvataju:

- 1) Redovno servisiranje liftova;
- 2) Popravke ili zamenu automata za zajedničko osvetljenje, prekidača, sijalica i dr;
- 3) Deratizaciju, dezinfekciju i dezinfekciju zajedničkih prostorija u zgradi;
- 4) Redovne preglede i servisiranje hidroforskih postrojenja u zgradi, instalacija centralnog grejanja (kotlarnica, podstanica, mreže sa grejnim telima, ventila, dimnjaka centralnog grejanja) i dr. instalacija i uređaja za gašenje požara u zgradi, elektroinstalacija, uređaja za nužno svetlo, uređaja i opreme za klimatizaciju i ventilaciju zgrade;
- 5) Čišćenje oluka i olučnih cevi zgrade;
- 6) Popravku ili zamenu okova, brava, katanaca i drugih uređaja za zatvaranje ormana za strujomere, vodomere, telefonske i televizijske instalacije u zgradi;
- 7) Krećenje zajedničkih prostorija u zgradi;
- 8) Farbanje cevne mreže, grejnih tela i drugih uređaja u zajedničkim delovima zgrade;
- 9) Održavanje higijene u zajedničkim delovima zgrade (čišćenje i pranje ulaza, zajedničkih prostorija, stepeništa, hodnika, zastakljenih površina i dr.);
- 10) Čišćenje i održavanje trotoara oko zgrade, odnosno nasipa, useka, rigola i slično;
- 11) Druge radove kojim se obezbeđuje tekuće održavanje zgrade na zadovoljavajućem nivou upotrebljivosti.

Radove na tekućem održavanju zajedničkih delova stambene zgrade iz stava 1. ovog člana mogu da obavljaju privredni subjekti ili preduzetnici koji su registrovani za obavljanje navedenih delatnosti.

NADZOR

Član 40

Nadzor nad sprovođenjem ove odluke vrši Gradska uprava grada Leskovca, Odeljenje za komunalno-stambene poslove, saobraćaj i infrastrukturu.

Član 41

Poslove inspeksijskog nadzora nad primenom odredaba ove odluke i akata donetih na osnovu ove odluke, vrši Odeljenje za inspeksijske poslove gradske uprave grada Leskovca, u okviru zakonom utvrđenih nadležnosti preko komunalnih, građevinskih i inspektora za zaštitu životne sredine, u skladu sa ovlašćenjima istih. Komunalno policijske poslove obavlja komunalni policajac u skladu sa zakonom utvrđenim ovlašćenjima.

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

Član 42

Prekršajni nalog inspektor, odnosno komunalni policajac izdaje u pisanoj formi u skladu sa zakonom kojim je propisana sadržina prekršajnog naloga.

Prekršajni nalog se sastoji od originala i dve kopije. Original se uručuje licu protiv koga se izdaje prekršajni nalog, a kopije zadržava organ za obavljanje inspeksijskih poslova.

Prekršajni nalog se uručuje prisutnom licu za koga se smatra da je učinilo prekršaj u momentu otkrivanja prekršaja.

Lice protiv koga je izdat prekršajni nalog svojim potpisom na odgovarajućem mestu u nalogu potvrđuje njegov prijem.

Član 43

Ako je lice za koje se smatra da je učinilo prekršaj odsutno i kad okolnosti otkrivanja ili priroda prekršaja to zahtevaju, dostavljanje prekršajnog naloga izvršiće se putem pošte ili dostavne službe, u skladu sa odredbama zakona o prekršaju.

Ako prisutno lice protiv koga se izdaje prekršajni nalog odbije da primi nalog, komunalni inspektor, odnosno komunalni policajac upozoriće ga na posledice odbijanja prijema, uneti u prekršajni nalog zabeležku o odbijanju prijema, dan i čas kada je prijem odbijen, čime se smatra da je prekršajni nalog uručen.

Lice protiv koga je izdat prekršajni nalog prihvata odgovornost za prekršaj plaćanjem polovine izrečene kazne u roku od 8 dana od dana prijema prekršajnog naloga, čime se oslobađa plaćanja druge polovine izrečene kazne.

Ako lice protiv koga je izdat prekršajni nalog u roku od 8 dana od dana prijema prekršajnog naloga ne plati izrečenu kaznu ili ne podnese zahtev za sudsko odlučivanje o izdatom prekršajnom nalogu, smatraće se da je prihvatilo odgovornost propuštanja, a prekršajni nalog će postati konačan i izvršan.

Prekršajni nalog sa konstatacijom koničnosti i zabeležkom da novčana kazna nije plaćena, komunalni inspektor, dostavlja nadležnom prekršajnom sudu radi sprovođenja izvršenja u skladu sa zakonom.

Lice protiv koga je izdat prekršajni nalog može prihvatiti odgovornost za prekršaj i nakon isteka roka od 8 dana od prijema prekršajnog naloga ako pre postupka izvršenja dobrovoljno plati celokupan iznos izrečene novčane kazne.

OSTALE ODREDBE

Član 44

Zabranjeno je u zasebnim i zajedničkim delovima zgrade izvođenje radova na postavljanju i demontiranju instalacija, uređaja i delova zgrade, kao i izvoditi građevinskih radova bez potrebnog odobrenja nadležnog državnog organa i bez saglasnosti skupštine stambene zajednice.

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

III KAZNE NE ODREDBE

Član 45

Za nepoštovanje kućnog reda odgovorni su stanari i organ upravljanja.

Stanar je odgovoran i za ponašanje svog maloletnog deteta, usvojenika ili lica nad kojim ima starateljstvo, kao i za ponašanje drugih lica koja su u njegovom stanu ili poslovnoj prostoriji, a nisu stanari u smislu odredaba ove odluke.

Član 46

O nepoštovanju kućnog reda stanari najpre obaveštavaju skupštinu stambene zajednice ili profesionalnog upravnika, koji će po prijemu obaveštenja poučiti prekršioca da je u obavezi da poštuje kućni red, o datoj pouci sačiniti belešku, a nakon toga, ukoliko je to potrebno, učinjeni prekršaj prijaviti i nadležnoj inspekciji kako bi preduzela mere u skladu sa Zakonom o stanovanju i održavanju zgrada.

Član 47

Kad nadležni inspektor u vršenju inspeksijskog nadzora utvrdi da je odgovorno lice nepoznato, rešenje odnosno akt kojim se dozvoljava izvršenje rešenja, dostavlja se pribijanjem na ulazna vrata objekta i oglasnu tablu nadležnog organa, što se konstatuje zabeležkom inspektora o vremenu i mestu dostave na rešenju odnosno aktu kojim se dozvoljava izvršenje.

Član 48

Novčanom kaznom u fiksnom iznosu kazniće se:

- Pravno lice u visini od 100.000,00 dinara,
- Odgovorno lice u pravnom licu 20.000,00 dinara,
- Preduzetnik 50.000,00 dinara,
- Fizičko lice 10.000,00 dinara, odnosno počinioca prekršaja, ako postupa suprotno odredbama ove odluke.

Član 49

Ako postupi suprotno odredbama ove Odluke, komunalni inspektor izdaje prekršajni nalog učiniocu prekršaja shodno članu 48. ove odluke i u skladu sa zakonom.

Član 50

Ako postupi suprotno odredbama ove Odluke, komunalni policajac izdaje prekršajni nalog učiniocu prekršaja shodno članu 48. ove odluke i u skladu sa zakonom.

Član 51

Ako postupi suprotno odredbama člana 44. ove Odluke građevinski inspektor izdaje prekršajni nalog učiniocu prekršaja shodno članu 48. ove odluke i u skladu sa zakonom.

Za prekršaje iz člana 9. ove Odluke inspektor za zaštitu životne sredine postupa u skladu sa ovlašćenjima koja su utvrđena zakonima i koji regulišu datu oblast.

Član 52

U vršenju inspekcijskog nadzora saglasno zakonu i odredbama ove odluke komunalni inspektor je ovlašćen da:

- pregleda akta, evidencije i drugu dokumentaciju nadziranog subjekta,
- saslušava i uzima izjave od odgovornih lica stambene zajednice (upravnika ili profesionalnog upravnika),
- preduzima druge radnje vezane za inspekcijski nadzor u cilju utvrđivanja činjeničnog stanja.

U vršenju inspekcijskog nadzora saglasno zakonu i odredbama ove odluke, komunalni inspektor ima pravo i obavezu da:

- naloži rešenjem izvršavanje utvrđenih obaveza i preduzimanje mera za otklanjanje nedostataka,
- izdaje prekršajni nalog za prekršaje za koje su ovom odlukom propisane novčane kazne u fiksnom iznosu, ukoliko oceni da je povredom zakona i ove odluke učinjen prekršaj,
- proverava da li se vlasnici posebnih delova zgrade pridržavaju opštih pravila kućnog reda,
- utvrđuje da li se primenjuju mere zabrane utvrđene ovom odlukom, obavesti druge nadležne organe da preduzmu mere iz svoje nadležnosti ukoliko utvrdi da postoje razlozi za preduzimanje mera za koje nije nadležan.

Član 53

U vršenju poslova inspekcijskog nadzora saglasno zakonom i odredbama ove odluke, komunalni inspektor dužan je da:

- naloži rešenjem vlasnicima posebnih delova zgrade da se pridržavaju opštih pravila kućnog reda,
- izda prekršajni nalog za prekršaj za koje su ovom odlukom propisane novčane kazne u fiksnom iznosu, ukoliko oceni da je povredom zakona i ove odluke učinjen prekršaj,
- naloži rešenjem izvršavanje utvrđenih obaveza i preduzimanje i mera za otklanjanje nedostataka,

- obavesti drugi nadležni organ da preduzme mere iz svoje nadležnosti.

IV PRIMENA PROPISA

Član 54

Pitanja o kućnom redu koja nisu uređena ovom odlukom primenjuju se odredbe Zakona o stanovanju i održavanju zgrada ("Službeni glasnik RS", br. 104/2016).

V ZAVRŠNE I PRELAZNE ODREDBE

Član 55

Danom stupanja na snagu ove Odluke, prestaje da važi Odluka o kućnom redu u stambenim zgradama ("Službeni glasnik grada Leskovca", br. 21/13).

Član 56

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u "Službenom glasniku grada Leskovca".