

На основу члана 76. став 1. Закона о становању и одржавању зграда („Службени гласник РС“, број 104/16), члана 32. Закона о локалној самоуправи („Службени гласник РС“ бр. 129/07, 83/14 – др. закон и 101/16 – др.закон), и члана 37. став 1. тачка 6. Статута општине Босилеград ("Сл. гласник Пчињског округа", бр. 16/08, 20/09 и "Сл.гласник града Врања", број 45/13.), Скупштина општине Босилеград на седници одржаној дана 21. новембра 2017. године, донела је

О Д Л У К У

О ОПШТИМ ПРАВИЛИМА КУЋНОГ РЕДА У СТАМБЕНИМ И СТАМБЕНО-ПОСЛОВНИМ ЗГРАДАМА НА ТЕРИТОРИЈИ ОПШТИНЕ БОСИЛЕГРАД

I 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 Босилеград.

Под кућним редом, у смислу ове одлуке, подразумевају се права и обавезе станара зграде у циљу несметаног становања и правилног коришћења стамбеног, стамбено-пословног простора у згради, заједничких просторија, заједничких делова зграде, заједнички ограђеног простора који припада згради, инсталација, уређаја и опреме зграде у погледу њихове употребе, чувања од оштећења, и одржавања чистоће, реда и мира у згради.

Овом одлуком одређује се 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.

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).

Члан 3.

Делови зграде одређени су као посебни делови, самостални и заједнички делови зграде.

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

Самостални делови зграде су простирије са техничким уређајима, просторија трансформаторске станице и склоништа.

Заједнички делови зграде, у смислу ове одлуке, су: ходници, кров, димњаци, кровне терасе, фасада, степениште, приступне галерије, светларници и слично

Заједничке просторије зграде, у смислу ове одлуке, су: тавански простор, степениште, вешерница, просторија за сушење веша, подрум, бицикларница, просторија за рад органа стамбене заједнице, просторија за смештај смећа и разног отпада, остава за смештај опреме за текуће одржавање зграде, заједничка остава и

слично.

Заједнички ограђен простор који припада згради, у смислу ове одлуке, је двориште зграде које служи за потребе свих станара и користи се у складу са његовом наменом.

Заједничке инсталације, опрема и уређаји зграде, у смислу ове одлуке, су: унутрашње електричне, водоводне и канализационе, топловодне инсталације, громобрани, апарати за гашење, откривање и јављање пожара, безбедносна расвета, телефонске инсталације и сви комунални прикључци који су намењени заједничком коришћењу и друго.

Члан 4.

У заједничким просторијама, заједничким деловима зграде и заједнички ограђеном простору који припада згради, забрањено је држати друге ствари, осим оних које су нужне за њихово наменско коришћење.

Заједничке просторије зграде, заједнички делови зграде, заједнички ограђен простор који припада згради, заједничке инсталације, опрема и уређаји зграде служе за потребе свих станара и станари су дужни да их користе са пажњом доброг домаћина и да их чувају од оштећења и квара.

II ПРАВА И ОБАВЕЗЕ СТАНАРА

Члан 5.

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

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

Стамбена заједница има статус правног лица.

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

Управника бира скупштина стамбене заједнице из редова чланова скупштине стамбене заједнице који заступа и представља стамбену заједницу у складу са Законом и овом одлуком.

У сваком улазу у зграду станари, односно управник, дужни су да на видном месту истакну ову одлуку.

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

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

Члан 6.

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

Станари су дужни да заједничке просторије зграде, заједничке делове зграде, заједнички ограђен простор који припада згради и заједничке инсталације, опрему и уређаје зграде, после употребе доведу у ред, а кључ од заједничке просторије односно заједничког дела зграде, врате лицу које је одредио орган управљања зградом.

Члан 7.

Станари су дужни да обезбеде да улаз у зграду, приступ заједничким деловима зграде и заједничким просторијама буду слободни ради несметаног пролаза и у њима је забрањено одлагање материјала и понашање које на било који начин нарушава њихову функционалност, хигијену и чистоћу (остављање намештаја, уређаја, смећа, разног отпада, уношење блата и друго).

Члан 8.

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

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

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

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

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

Члан 9.

Станари су дужни да огревни материјал држе на местима која одреде станари, односно орган управљања зградом.

Није дозвољена припрема и цепање огревног материјала у становима и на другим местима која за то нису одређена.

Члан 10.

Није дозвољено са прозора, тераса, балкона и лођа трешење тепиха, постељине и других ствари, као и бацање смећа и отпада свих врста.

Није дозвољено бацање отпадака и других предмета у лавабове, каде и друге санитарне уређаје који су повезани на канализациону инсталацију, а који би могли загушити или оштетити инсталације.

Није дозвољено сушење рубља на отвореним деловима зграде (прозори, терасе, балкони и лође) који су видљиви са улице или друге јавне површине, ако у згради постоји просторија за сушење рубља.

Члан 11.

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

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

Члан 12.

Станари су дужни да улазну капију или улазна врата држе откључана, осим ако зграда има спољне сигналне уређаје за позивање станара.

Члан 13.

У сваком улазу у зграду, правно лице или предузетник коме је поверено одржавање зграде, дужно је да на видном месту истакне упутство о начину пријаве квара на инсталацијама, уређајима и опреми зграде.

Орган управљања зградом дужан је да на видном месту истакне обавештење о томе коме се станари могу обратити у случају квара, 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 правном лицу из става 1. овог члана, односно управнику или станару одређеном за пријем и прослеђивање оваквих обавештења.

Члан 14.

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

Члан 15.

Заједнички простор, станари зграде или више суседних зграда, могу уредити у складу са важећим урбанистичким планом у сарадњи са надлежним органом за послове урбанистичког и просторног планирања, односно у сарадњи са организацијом којој су поверени послови уређивања и коришћења грађевинског земљишта.

Члан 16.

У становима, заједничким и пословним просторијама у згради није дозвољено постављати или демонтирати инсталације, опрему и уређаје зграде, без сагласности предузећа коме је поверено одржавање ових инсталација, или вршити друге преправке без одобрења власника стана или пословног простора, односно носиоца права располагања на стану или пословном простору.

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

Члан 17.

Лице које изводи грађевинске, грађевинско-занатске и инсталатерске радове у згради или на згради, дужно је да претходно о томе обавести орган управљања зградом, односно станаре, и пријави дан почетка, врсту и трајање радова, и да по обављеном послу просторије у згради које су биле предмет радова или на било који начин везане за извођење радова, остави у исправном стању.

Обавезу обавештавања из става 1. овог члана, има и станар када изводи радове у стану или пословним просторијама, као и обавезу да поднесе на увид одобрење из члана 16. ове одлуке, органу управљања зградом.

Радови из става 1. и 2. овог члана, осим у случајевима хаварије и потребе за хитним интервенцијама, не могу се изводити у време одређено као време одмора.

Члан 18.

При коришћењу стана, пословних и заједничких просторија, заједнички простора који припада згради, забрањено је виком, буком, трчањем, скакањем, играњем лопте и сличним поступцима ометати станаре у мирном коришћењу стана.

Коришћење разних машина и уређаја, као и свирање и певање у стану и пословним просторијама, односно згради дозвољено је само до собне јачине звука,

односно до дозвољеног нивоа буке, предвиђена посебним прописима који регулишу ову област.

Радним данима у времену од 16,00 до 18,00 сати и од 22,00 до 7,00 сати наредног дана, а у данима викенда (субота и недеља) и празника у времену од 16,00 до 18,00 сати и од 22,00 до 8,00 сати наредног дана, станари се морају понашати на начин који обезбеђује потпуни мир и тишину у згради (време одмора).

Орган управљања зградом може самостално да одреди и други временски период као време одмора и та одлука мора бити истакнута на огласној табли зграде заједно са овом одлуком.

Члан 19.

Није дозвољено бацати или остављати отпатке и другу нечистоћу по степеништу или другим заједничким просторијама, инсталацијама, опреми и уређајима у згради и у дворишту.

Није дозвољено прљати или на било који начин оштећивати зидове, врата, прозоре, инсталацију, опрему и уређаје и све друге делове зграде.

Није дозвољено уништавати и оштећивати ограде, зеленило и све друге елементе уређења површине око зграде.

Члан 20.

Станари, који држе кућне љубимце (мачке, псе, папагаје и друге животиње) у свом стану, дужни су да воде рачуна да те животиње не стварају нечистоћу и не нарушавају мир и тишину у згради, да се власници животиња придржавају посебних прописа који регулишу ову област.

Члан 21.

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

Члан 22.

Правилима власника може се прописати и кућни ред зграде, који не може бити у супротности са овом одлуком.

III НАДЗОР

Члан 23.

Надзор над спровођењем одредаба ове одлуке врше надлежни органи за инспекцијске послове (комунална и грађевинска инспекција) Општинске управе Општине Босилеград.

Управник стамбене заједнице је дужан да пружи помоћ службеном лицу из става 1. овог члана, тако што указује на појединачне пропусте станара и даје податке о станарима који се не придржавају кућног реда у згради.

IV КАЗНЕНЕ ОДРЕДБЕ

Члан 24.

Новчаном казном у фиксном износу од 10.000,00 динара казниће се за прекршај станар као физичка лица, ако:

1. не поступају у складу са чланом 5. став 6. ове одлуке,
2. не поступају у складу са чланом 6. став 1. ове одлуке,
3. не поступају у складу са чланом 8. став 4. и 5. ове одлуке,
4. не поступају у складу са чланом 16. ове одлуке,

5. не поступају у складу са чланом 17. став 2. ове одлуке,
6. не поступају у складу са чланом 18. став 1. и 2. ове одлуке, и
7. не поступају у складу са чланом 20. ове одлуке.
8. не поступају у складу са чланом 21. ове одлуке

За прекршај из става 1. овог члана, казниће се:

1. **предузетник** новчаном казном у фиксном износу од 20.000,00 динара,
2. **правно лице** новчаном казном у фиксном износу од 50.000,00 динара и
3. **одговорно лице** у правном лицу новчаном казном у фиксном износу од 10.000,00 динара.

Члан 25.

Новчаном казном у фиксном износу од 30.000,00 динара, казниће се за прекршај зграда као правно лице, ако орган управљања зградом:

1. не истакне у сваком улазу на видном месту ову одлуку (члан 5. став 4),
2. не предузме у зимском периоду мере заштите од смрзавања и прскања водоводних, канализационих и топловодних инсталација и уређаја у становима, заједничким и пословним просторијама (члан 8. став 4),
3. не истакне на видном месту обавештење о томе коме се станари могу обратити у случају квара инсталација, уређаја или опреме зграде, и код кога се налазе кључеви од просторија у којима су постављене инсталације, уређаји и опрема зграде из члана 3. став 4. ове одлуке (члан 13. став 2),
4. се не стара о редовној контроли исправности противпожарних уређаја и уређаја за узбуну у згради (чала 14. став 3).

Члан 26.

Новчаном казном у фиксном износу од 30.000,00 динара, казниће се за прекршај **правно лице** коме је поверено одржавање зграде, ако не истакне на видном месту у сваком улазу у зграду, упутство о начину пријаве квара на инсталацијама, уређајима и опреми зграде (члан 13. став 1).

За прекршај из става 1. овог члана, казниће се **одговорно лице** у правном лицу новчаном казном у фиксном износу од 10.000,00 динара.

За прекршај из става **1.** овог члана, казниће се **предузетник** коме је поверено одржавање зграде новчаном казном у фиксном износу од 20.000,00 динара.

Члан 27.

Новчаном казном у фиксном износу од 10.000,00 динара, казниће се физичко лице ако не поступи у складу са чланом 17. став 1. ове одлуке.

За прекршај из става 1. овог члана, казниће се **предузетник** новчаном казном у фиксном износу од 20.000,00 динара.

За прекршај из става 1. овог члана, казниће се правно лице новчаном казном у фиксном износу од 30.000,00 динара и одговорно лице у правном лицу новчаном казном од 10.000,00 динара.

Члан 28.

Новчаном казном у фиксном износу од 10.000,00 динара казниће се за прекршај станар као **физичко лице**, ако:

1. у заједничким просторијама, заједничким деловима зграде и заједнички ограђеном простору који припада згради, држе друге ствари, осим оних које су нужне за њихово наменско коришћење (члан 4. став 1),

2. не поступају у складу са чланом 6. став 2. ове одлуке,
3. не поступају у складу са чланом 7. ове одлуке,
4. не поступају у складу са чланом 8. став 1, 2. и 3. ове одлуке,
5. не поступају у складу са чланом 9. ове одлуке,
6. не поступају у складу са чланом 10. ове одлуке,
7. не поступају у складу са чланом 11. ове одлуке,
8. не поступају у складу са чланом 12. ове одлуке, и
9. не поступају у складу са чланом 19. ове одлуке.

Новчаном казном у фиксном износу од 20.000,00 динара казниће се за прекршај из става 1. овог члана правно лице и предузетник, као станари.

Новчаном казном у фиксном износу од 10.000,00 динара казниће се за прекршај из става 1. овог члана одговорно лице у правном лицу.

V ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

Члан 29.

На питања о кућном реду која нису уређена овом одлуком примењују се одредбе Закона о становању и одржавању зграда ("Службени гласник РС", број 104/2016).

Члан 30.

Ова одлука ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у "Службеном гласнику града Врања".

СКУПШТИНА ОПШТИНЕ БОСИЛЕГРАД

Број: 06-249/2017

У Босилеграду, дана: 21.11.2017. године

**П р е д с е д н и к,
Славчо Владимир**

