

ODLUKA O KUĆNOM REDU U STAMBENIM ZGRADAMA (PREČIŠĆEN TEKST)

(Sl. list grada Beograda br. 12/96 - prečišćen tekst, 14/96 - ispravka, 6/99 , 11/05)

Prečišćen tekst zaključno sa izmenama iz Sl. list grada Beograda br. 11/05 koje su u primeni od 08/06/2005
(izmene u čl.: 19 , 27 , 28 , 29 , 30).

I - OPŠTE ODREDBE

Član 1.

- (1) Ovom odlukom reguliše se kućni red u stambenim zgradama na teritoriji grada Beograda.
- (2) Pod kućnim redom u smislu stava 1. ovog člana podrazumevaju se pravila ponašanja vlasnika, odnosno korisnika stanova i drugih posebnih delova zgrade, vezane za korišćenje stanova i drugih posebnih delova zgrade, zajedničkih delova zgrade i zajedničkih uređaja i instalacija u zgradi, kao i druga pitanja kojima se obezbeđuje mirno i nesmetano korišćenje stanova i drugih posebnih delova zgrade.

Član 2.

- (1) O sprovođenju kućnog reda staraju se vlasnici, odnosno korisnici stanova i drugih posebnih delova zgrade i skupština zgrade.
- (2) Skupštinu zgrade čine vlasnici stanova i drugih posebnih delova zgrade.
- (3) Skupštinom zgrade rukovodi predsednik skupštine zgrade koji predstavlja i zastupa stambenu zgradu.

Član 3.

- (1) Stanarom, u smislu ove odluke, smatraju se: vlasnik stana koji stanuje u toj zgradi, zakupac stana, podstanar, kao i članovi njihovog porodičnog domaćinstva.
- (2) Ukoliko se u stambenoj zgradi nalaze poslovne prostorije, stanarom, u smislu ove odluke, smatraće se i vlasnici, odnosno zakupci poslovnih prostorija, kao i lica koja su zaposlena u tim prostorijama.

II - POSEBNE ODREDBE

Član 4.

- (1) Stambene prostorije i uređaje u stanovima, kao i zajedničke prostorije i zajedničke uređaje u zgradi, stanari su dužni da koriste sa potrebnom pažnjom i da ih čuvaju od oštećenja i kvara.
- (2) Stanari su dužni da zajedničke prostorije i uređaje posle svake upotrebe očiste i dovedu u red i da ključ od ovih prostorija vrate određenom licu.

Član 5.

(1) Natpise i reklame na vratima stana stanar može postavljati ukoliko obavlja poslovnu delatnost u skladu sa važećim propisima.

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

Član 6.

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

(2) Ako zgrada ima stan namenjen za stanovanje radnika koji radi na održavanju stambenih zgrada (službeni stan) ovaj stan mora biti obeležen natpisom "službeni stan".

(3) U zgradi mora postojati ažuran spisak stanara, o čemu se stara predsednik skupštine zgrade.

Član 7.

(1) Zajedničke prostorije u zgradi (stepenište, hodnici, podrum, tavan, perionica, prostorija za sušenje i glačanje rublja i sl.) i zajednički ograđen prostor koji pripada zgradi (dvorište) služe za potrebe svih stanara i koriste se u skladu sa njihovom namenom.

(2) Zajedničke prostorije ne smeju se koristiti za stanovanje niti izdavati na korišćenje u bilo koje svrhe osim prostorija koje se po posebnim propisima pretvaraju u stanove, poslovne prostorije i ateljea.

(3) U zajedničkim prostorijama i dvorištima zabranjeno je držati druge stvari osim onih koje su nužne za namensko korišćenje tih prostorija.

Član 8.

(1) Skupština zgrade određuje raspored korišćenja zajedničkih prostorija i uređaja i stara se o njihovoj pravilnoj upotrebi.

(2) Skupština zgrade donosi odluku o tome da li se u dvorištu zgrade mogu držati automobili i druga motorna vozila stanara zgrade. Ako skupština zgrade odluči da se u dvorištu mogu držati automobili i druga motorna vozila stanara zgrade, određiće deo dvorišta za tu svrhu, vodeći računa da u dvorištu ostane dovoljno prostora za uobičajene zajedničke potrebe stanara.

(3) Pri korišćenju zajedničkih prostorija i uređaja stanari su dužni da se pridržavaju utvrđenog rasporeda.

Član 9.

(1) Stanari su dužni da održavaju čistoću na ulazima, stepeništima, zajedničkim prostorijama i dvorištu zgrade i da obezbede nesmetan i slobodan prolaz kroz ove prostorije i dvorište.

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

Član 10.

(1) Za vreme kiše, snega i drugih vremenskih nepogoda prozori na stepeništu, tavanu, podrumu i drugim zajedničkim prostorijama moraju biti zatvoreni.

(2) Prozori na podrumu koji se otvaraju radi provetranja moraju imati gustu žičanu mrežu.

(3) Stanari su dužni da sa prozora, balkona, lođa i terasa svoga stana uklanjaju sneg i led.

Član 11.

- (1) Nije dozvoljeno sušiti rublje na otvorenim delovima zgrada (prozori, terase, lođe i balkoni) koji su vidljivi sa ulice ili druge javne površine.
- (2) Na terasama, lođama i balkonima zabranjeno je držati stvari koje narušavaju izgled zgrade, kao što su: stari nameštaj, sudovi za smeštaj kućnog smeća, ogrevni i drugi materijal i slično.
- (3) 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 12.

- (1) U nedostatku prostorija namenjenih za smeštaj ogrevnog materijala, skupština zgrade određuje mesto gde će pojedini stanari držati ogrevni materijal.
- (2) Zabranjeno je cepati ogrevni materijal u stanovima i na drugim mestima koja za to nisu određena.

Član 13.

- (1) Ulazna vrata zgrade moraju biti zaključana od 23.00 do 4.00 časa od 1. aprila do 30. septembra, odnosno od 22.00 do 5.00 časova od 1. oktobra do 31. marta. U ostalo vreme ulazna vrata moraju biti otključana, osim ako zgrada ima spoljne signalne uređaje za pozivanje pojedinih stanara.
- (2) Stanari su dužni da zaključavaju ulazna vrata zgrade u vremenu kada ona po odredbi stava 1. ovog člana moraju biti zaključana.

Član 14.

- (1) Skupština zgrade se stara da se redovno vrši kontrola ispravnosti lifta, protivpožarnih uređaja i uređaja za uzbunu u zgradi.
- (2) Uputstvo za upotrebu lifta mora biti vidno istaknuto.
- (3) 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 skupština zgrade.

Član 15.

- (1) Kotlarnicom i kućnim instalacijama grejanja u zgradi može rukovati samo stručno lice.
- (2) Skupština zgrade 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 bude viša nego što to predviđa Odluka o snabdevanju grada toplotnom energijom.

Član 16.

Skupština zgrade dužna je da na vidnom mestu u zgradi istakne obaveštenje o tome kome se stanari mogu obratiti u slučaju kvara na liftu, centralnom grejanju ili drugih uređajima i instalacijama i kod koga se nalaze ključevi od prostorija predajne stanice za grejanje, skloništa, strujomera i drugih zajedničkih uređaja, instalacija i prostorija.

Član 17.

Predsednik skupštine zgrade je dužan da za vreme zime preduzima mere zaštite protiv smrzavanja i prskanja vodovodnih instalacija u zajedničkim prostorijama.

Član 18.

- (1) Prilikom uređenja dvorišta treba, po mogućstvu, odrediti i urediti prostor za igru i zabavu dece.
- (2) Skupštine susednih stambenih zgrada mogu sporazumno urediti zajednički prostor za potrebe dece i stanara.

Član 19.

Zabranjeno je u stanovima i zajedničkim prostorijama izvođenje radova na postavljanju i demontiranju instalacija i uređaja, kao i građevinskih radova kojima se menja namena prostorija, bez odobrenja nadležnog javnog komunalnog preduzeća, odnosno nadležne organizacione jedinice uprave gradske opštine.

Član 20.

- (1) Lica koja izvode radove u zgradi ili na spoljnim delovima zgrade dužna su da o tome obaveste predsednika skupštine zgrade i da po obavljenom poslu prostorije ostave u redu.
- (2) Odredbe stava 1. ovog člana važe i za lica koja postavljaju antene na krovu ili drugim spoljnim delovima zgrade.
- (3) Radovi iz st. 1. i 2. ovog člana, osim radova na investicionom održavanju stambene zgrade, ne mogu se izvoditi u vreme koje je ovom odlukom određeno kao vreme odmora.

Član 21.

- (1) Spoljni delovi zgrade (vrata, prozori, izlozi i sl.) moraju biti čisti i ispravni.
- (2) O čistoći i ispravnosti spoljnih delova poslovnih prostorija u zgradi staraju se korisnici tih prostorija, a stanari o ostalim spoljnim delovima zgrade.
- (3) Vrata, prozori, kapci, roletne i sl. u prizemlju zgrade moraju se koristiti i držati tako da ne ometaju kretanje prolaznika.
- (4) 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.

Član 22.

- (1) Pri korišćenju stana i zajedničkih prostorija u zgradi zabranjeno je vikom, bukom, trčanjem, skakanjem, igranjem loptom i sličnim postupcima ometati druge stanare u mirnom korišćenju stana.
- (2) Korišćenje raznih mašina i uređaja, muzičkih aparata, radio i televizijskog prijemnika, kao i sviranje i pevanje u stanu, odnosno zgradi, dozvoljeno je samo do sobne jačine zvuka.
- (3) U vreme od 13.00 do 17.00 časova i od 22.00 do 6.00 časova stanari se moraju ponašati na način koji obezbeđuje potpuni mir i tišinu u zgradi (vreme odmora).

Član 23.

- (1) Skupština zgrade određuje mesto i vreme tresenja tepiha, posteljnih i drugih stvari.
- (2) Zabranjeno je tresenje sa prozora, balkona, lođa i terasa.

Član 24.

- (1) Zabranjeno je bacati ili ostavljati otpatke, smeće i nečistoću po stepeništu ili drugim zajedničkim prostorijama,

uređajima u zgradi i u dvorištu, kao i pušenje u liftu, na stepeništu i hodniku.

(2) Zabranjeno je prljati ili na bilo koji način oštećivati zidove, vrata, prozore, uređaje i druge delove zgrade.

Član 25.

Stanari mogu, u skladu sa posebnim propisima, držati pse, mačke i druge životinje, samo u svojim stambenim prostorijama, u kom slučaju su dužni da vode računa da te životinje ne stvaraju nečistoću u zajedničkim prostorijama i da ne narušavaju mir i tišinu u zgradi.

Član 26.

U pogledu mesta i načina držanja kućnog smeća, kao i otpadaka koji ne spadaju u kućno smeće, primenjuju se odgovarajući propisi grada.

III - NADZOR

Član 27.

(1) Nadzor nad sprovođenjem odredaba ove odluke vrši organizaciona jedinica uprave nadležna za poslove komunalne inspekcije ako pojedini poslovi toga nadzora nisu posebnim propisima stavljani u nadležnost drugog organa.

(2) U okviru prava staranja o primeni odredaba ove odluke predsednik skupštine zgrade pruža pomoć organu iz stava 1. ovog člana tako što ukazuje na pojedine propuste stanara i daje potrebne podatke o stanarima koji se ne pridržavaju kućnog reda u stambenim zgradama.

IV - KAZNENE ODREDBE

Član 28.

(1) Novčanom kaznom od 250 do 25.000 dinara kazniće se:

- 1) ko stambene prostorije i uređaje u stanu koristi protivno njihovoj nameni, ili ko ih koristi na način kojim se one oštećuju, ili kod vodovodne instalacije za vreme zime ne zaštiti od smrzavanja i prskanja (član 4. stav 1. i član 17);
- 2) ko zajedničke prostorije u zgradi posle upotrebe ne očisti ili ne dovede u red (član 4. stav 2);
- 3) ko natpise i reklame ne ukloni i prostor na kome su bili postavljeni ne dovede u ispravno stanje (član 5. stav 2);
- 4) ko ne održava uredno broj kojim je obeležen stan (član 6. stav 1) i predsednik skupštine zgrade ako ne istakne ažuran spisak stanara (član 6. stav 3);
- 5) ko zajedničke prostorije i uređaje u zgradi koristi protivno njihovoj nameni ili na način kojim se one oštećuju ili ko u zajedničkim prostorijama i dvorištima drži stvari čije je držanje u tim prostorijama, odnosno dvorištima, zabranjeno (član 7);
- 6) ko postupi suprotno odredbama člana 8. stav 2;
- 7) ko ne održava čistoću na ulazima, stepeništu, zajedničkim hodnicima i dvorištu i ne obezbedi nesmetan i slobodan prolaz kroz ove prostorije i dvorište (član 9. stav 1);
- 8) ko na prozoru, balkonu, lođi ili terasi, drži neobezbeđene saksije sa cvećem ili druge predmete koji padom mogu povrediti, oštetiti ili uprljati prolaznike i vozila (član 11. stav 3);

- 9) ko ogrevni materijal drži na mestu koje za to nije određeno, ili ko u stanu ili na drugom mestu koje za to nije predviđeno cepa ogrevni materijal (član 12. st. 1. i 3);
- 10) ko ne zaključa ulazna vrata zgrade u vreme kada ona moraju biti zaključana (član 13.);
- 11) ko postupi protivno odredbi člana 15. stav 1. ove odluke;
- 12) predsednik skupštine zgrade ako ne postupa shodno odredbama člana 17 ;
- 13) ko postupi suprotno odredbama člana 19 ;
- 14) ko vrata, prozore, kapke, roletne i sl. u prizemlju zgrade koristi tako da ometaju kretanje prolaznika (član 21. stav 3);
- 15) ko tresu tepihe, posteljne ili druge stvari na mestu ili u vreme koje za to nije određeno ili ove stvari tresu sa balkona, prozora, lođa ili terase (član 23);
- 16) ko baca ili ostavlja otpatke, drugo smeće i nečistoću po stepeništu ili drugim zajedničkim prostorijama, uređajima u zgradi, kao i u dvorištu, ili ko prlja i na bilo koji način oštećuje zidove, vrata, prozore, uređaje i druge delove zgrade (član 24);
- 17) ko postupi protivno odredbi člana 25. ove odluke.

(2) Za radnje iz stava 1. ovog člana kazniće se pravno lice i preduzetnik novčanom kaznom od 5.000 do 500.000 dinara, a preduzetnik novčanom kaznom od 2.500 do 250.000 dinara.

(3) Odgovorno lice u pravnom licu za radnje iz stava 1. ovog člana kazniće se novčanom kaznom od 2.500 do 25.000 dinara.

Član 29.

(1) Novčanom kaznom od 5.000 do 500.000 dinara kazniće se pravno lice, a novčanom kaznom od 250 do 25.000 dinara odgovorno lice u pravnom licu za prekršaj iz člana 22. ove odluke.

(2) Za prekršaj iz stava 1. ovog člana novčanom kaznom od 2.500 do 250.000 dinara kazniće se preduzetnik.

(3) Za prekršaj iz stava 1. ovog člana novčanom kaznom od 250 do 25.000 dinara kazniće se fizičko lice.

Član 30.

(1) Novčanom kaznom od 10.000 dinara kazniće se pravno lice i preduzetnik, a novčanom kaznom od 2.500 dinara odgovorno lice u pravnom licu i fizičko lice za prekršaj iz člana 22. ove odluke.

(2) Novčanom kaznom od 2.500 dinara kazniće se stanar za prekršaj iz člana 11. st. 1. i 2, 24. i 25. ove odluke.

(3) Novčanu kaznu za prekršaj iz stava 1. i 2. ovog člana naplaćuje na licu mesta komunalni inspektor.

V - PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Član 31.

(1) Predsednik skupštine zgrade dužan je da na vidnom mestu u zgradi istakne ovu odluku, kao i izvode iz Odluke o merama za zaštitu od požara (odredbe koje se odnose na smeštaj i držanje zapaljivih tečnosti, gasova, eksplozivnih materija i čvrstih zapaljivih materija, kao i ostale koje propisuju mere za zaštitu građevinskih objekata od požara).

(2) Ukoliko u stambenoj zgradi ili stambenom bloku postoje skloništa, moraju da budu istaknuti izvodi iz Odluke o civilnoj zaštiti (odredbe koje se odnose na upravljanje, održavanje i korišćenje skloništa) sa naznakom gde se ovakvo sklonište nalazi.

Član 32.

Dana 8. maja 1983. godine, kao dana stupanja na snagu Odluke o kućnom redu u stambenim zgradama ("Službeni list grada Beograda", br. 11/83) prestala je da važi Odluka o kućnom redu u stambenim zgradama ("Službeni list grada Beograda", br. 12/75 - prečišćen tekst i 1/81), koju je donela Skupština grada Beograda i odluke o kućnom redu u stambenim zgradama koje su donele skupštine opština: Barajevo, Grocka, Lazarevac, Mladenovac, Obrenovac i Sopot.

© Cekos In, Beograd, www.cekos.rs