

## Kućni red u stambenim zgradama u Novom Sadu

### Kućni red

Kućni red predstavlja objedinjena pravila ponašanja vlasnika odnosno korisnika stanova vezana za korišćenje stanova, posebnih i zajedničkih delova zgrade, zajedničkih uređaja i instalacija u zgradi, a reguliše i sva druga pitanja kojima se obezbeđuje mirno i nesmetano korišćenje stanova i drugih delova zgrade.

Važeću Odluku o kućnom redu u stambenim zgradama je Skupština Novog Sada donela 1992. godine i ona Vam može poslužiti da na osnovu nje donesete odluke o uslovima i načinu održavanja reda u vašoj zgradi.

### I OPŠTE ODREDBE

#### Član 1.

Ovom Odlukom uređuju se prava i dužnosti stanara zgrade u korišćenju stanova, poslovnih prostorija, zajedničkih prostorija i delova zgrade, uređaja, instalacija i opreme zgrade u stambenim zgradama (u daljem tekstu: kućni red).

#### Član 2.

Stanarom zgrade u smislu ove odluke smatra se: nosilac stanarskih prava, sustanar, zakupac stana, etažni vlasnik kao i podstanari ovih lica i Članovi njihovog porodičnog domaćinstva i vlasnik, odnosno korisnik poslovne prostorije u zgradi (u daljem tekstu: stanar).

#### Član 3.

Zajedničke prostorije zgrade, delovi zgrade, instalacije, uređaji i oprema zgrade služe za potrebe svih stanara i oni su dužni da ih čuvaju od kvarova i oštećenja, požara, provala i sl.

#### Član 4.

Zajedničke prostorije, u smislu ove Odluke, su: tavan, vešernica, sušionica, podrum, biciklana, prostorije za rad organa upravljanja zgradom, prostorija za smeštaj smeća i ostava za smeštaj opreme za tekuće održavanje zgrade, zajednička ostava.

Zajednički delovi zgrade, u smislu ove Odluke, su: krov, dimnjaci, krovne terase, fasada, stepenište, pristupne galerije, svetlarnici i sl.

Instalacije, uređaji i oprema zgrade, u smislu ove odluke, su: instalacije vodovoda, toplovoda i kanalizacije, elektro, plinske instalacije, PTT, TV i gromobranske instalacije, protivpožarna-hidrantska mreža, liftovska postrojenja kao i odgovarajuće podstanice, hidroforska postrojenja, razvodni ormani.

### II POSEBNE ODREDBE

#### Član 5.

O održavanju kućnog reda staraju se stanari neposredno ili preko organa upravljanja zgradom.

Stanari imaju prava i dužnosti da:

- utvrđuju potrebe i predlažu mere za održavanje zgrade, u skladu sa Zakonom o stanovanju,
- organizuju dobrovoljne aktivnosti na održavanju zgrade i neposredne okoline zgrade,
- organizuju i formiraju organe upravljanja zgradom: Zbor stanara i Kućni savet kao izvršni organ Zbora stanara, u cilju efikasnijeg ostvarivanja i izvršavanja svojih prava i dužnosti u skladu sa zakonom i ovom Odlukom,
- naknade štetu koju su prouzrokovali na zajedničkim prostorijama, delovima zgrade, instalacijama, uređajima i opremi zgrade.

#### Član 6.

Stanari su dužni da zajedničke prostorije i uređaje posle svake upotrebe očiste i dovedu u red, a ključ od zajedničke prostorije predaju ovlašćenom licu koje odrede.

#### Član 7.

Na ulaznim vratima u stan, stanar je dužan da postavi pločicu sa svojim imenom i prezimenom.

#### Član 8.

Stanari su dužni da obezbede da ulaz u zgradu, stepenište, hodnici i zajedničke prostorije moraju biti slobodni radi nesmetanog prolaza i u njima je zabranjeno odlaganje materijala i ponašanje koje na bilo koji način

narušava njihovu funkcionalnost, čistoću i higijenu (ostavljanje nameštaja, uređaja, unošenje blata, ostavljanje smeća, otpada i drugo).

#### Član 9.

Stanari su dužni da za vreme kiše, snega i drugih vremenskih nepogoda, obezbede da prozori na stepeništu, svetlarnicima, tavanu, podrumu i drugim zajedničkim prostorijama i delovima zgrade moraju biti zatvoreni. Stanari su dužni da sa terasa, balkona i lođa uklanjaju sneg i led, pri čemu moraju voditi računa da ne oštete zajedničke delove zgrade i ne ugrožavaju bezbednost ostalih stanara i prolaznika. Stanari su dužni da obezbede čišćenje snega i uklanjanje leda ispred zgrada.

#### Član 10.

U zgradama u kojima postoje prostorije za sušenje rublja, nije dozvoljeno na prozorima, terasama, lođama i balkonima sušiti rublje.

#### Član 11.

Nije dozvoljeno na prozorima, balkonima, lođama i terasama trešenje tepiha, posteljine i drugih stvari i držanje stvari i predmeta koje narušavaju izgled zgrade (nameštaj, ogrevni materijal i slično).

#### Član 12.

Stanari su dužni da ogrevni materijal drže u podrumu, a u zgradama bez podruma, na mestima koje odrede stanari odnosno organ upravljanja zgradom. Nije dozvoljeno cepati ogrevni materijal u stanovima i na drugim mestima koja za to nisu određena. Odmah po unošenju ogrevnog materijala u podrum ili druge za to određene prostorije, vlasnik ogrevnog materijala - stanar je dužan da očisti i dovede u red prostor na kojem je materijal bio istovaren. Držanje tečnog gasa (butana), tečnih goriva (lož ulja) i drugih zapaljivih materija, na određenim mestima mora biti u skladu sa važećim zakonskim i drugim propisima kojima je regulisana ova materija.

#### Član 13.

Na prozorima, terasama, lođama i balkonima zabranjeno je držati stvari odnosno predmete koji bi usled pada mogli povrediti ili uprljati prolaznike. Cveće u saksijama može se držati na balkonima, terasama, lođama, ili na ivici istih samo u određenim sigurnosnim posudama, a zalivanje cveća mora se obavljati tako da voda ne kvasi fasadu zgrade, balkone, terase ili prolaznike.

#### Član 14.

Stanari su dužni da ulazna vrata u stambenu zgradu zaključaju u vremenu od 23.00 - 04.00 leti i od 22.00 - 05.00 časova zimi.

#### Član 15.

U svakom ulazu u zgradu stanari odnosno organ upravljanja zgradom, su dužni da na vidnom mestu istaknu ovu Odluku, spisak stanara koji sadrži prezime i ime stanara i članova njegovog porodičnog domaćinstva, sprat i broj stana i spisak zajedničkih prostorija sa naznakom njihove namene. O obavezama iz stava 1. ovog člana staraju se stanari odnosno organ upravljanja zgradom. U slučaju promene korisnika stana, ili poslovne prostorije, povećanja ili smanjenja broja korisnika, spisak iz stava 1. ovog člana mora se ažurirati.

#### Član 16.

U svakom ulazu u zgradu Javno preduzeće za održavanje stambenih zgrada ili drugo preduzeće ili organizacija kojoj je u skladu sa Zakonom povereno investiciono održavanje zgrade dužno je da na vidnom mestu istakne uputstvo o prijavi kvara na instalaciji, uređajima i opremi zgrade.

#### Član 17.

Stanar koji primeti da je instalacija ili njen deo u zgradi u kvaru, dužan je da o tome odmah obavesti Javno preduzeće ili organizaciju kojoj je povereno održavanje zgrade odnosno stanara zgrade određenog za prijem i prosleđivanje ovakvih obaveštenja.

#### Član 18.

Putnički liftovi ne mogu se 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.

#### Član 19.

U lavaboe, kade i druge sanitarne uređaje koji su povezani sa instalacijom za odvođenje otpadnih voda, nije dozvoljeno bacati otpatke i druge predmete koji bi mogli zagušiti ili oštetiti instalacije.

#### Član 20.

Stanari odnosno organ upravljanja zgradom su dužni da u zimskom periodu preduzmu mere zaštite od smrzavanja i prskanja vodovodnih i kanalizacionih instalacija i uređaja u stanovima, zajedničkim i poslovnim prostorijama.

#### Član 21.

Prostor oko zgrade stanari zgrade mogu koristiti za uobičajene potrebe. Uređenje prostora za igru i zabavu dece, stanari zgrade ili više zgrada, mogu urediti u skladu sa važećim urbanističkim planom u saradnji sa nadležnim organom za poslove urbanističkog i prostornog planiranja.

#### Član 22.

U stanovima, zajedničkim i poslovnim prostorijama u zgradi nije dozvoljeno postavljati ili demontirati instalacije, uređaje, i opremu zgrade, kao što je montiranje radijatora ili povećanje broja grejnih tela, bez saglasnosti isporučioaca toplotne energije, ili vršiti druge prepravke bez odobrenja davaoca stana na korišćenje, vlasnika posebnog dela zgrade (etažnog vlasnika) ako se radi o radovima u tom posebnom delu zgrade. Odobrenje iz prethodnog stava ne isključuje obavezu pribavljanja i drugih odobrenja nadležnog organa, ako su u pitanju radovi za koje je, u skladu sa zakonom, obavezno pribavljanje takvog odobrenja. Radove na instalacijama, uređajima i opremi zgrade može izvoditi samo organizacija kojoj su povereni poslovi održavanja zgrade u skladu sa zakonom i važećim propisima Opštine kojima je ova oblast bliže uređena.

#### Član 23.

Lice koje izvodi građevinsko-zanatske i instalaterske radove u zgradi ili na zgradi dužno je da prethodno o tome obavesti stanare odnosno organ upravljanja zgradom i prijavi dan početka, vrstu i trajanje radova i da po obavljenom poslu prostorije u zgradi koje su bile predmet radova ili na bilo koji način vezane za izvođenje radova, ostavi u ispravnom stanju. Obavezu obaveštavanja iz prethodnog stava ovog Člana ima i stanar kada treba da izvodi određene radove u prostoru koji koristi kao i obavezu da prikaže odobrenje iz Člana 22. ove Odluke. Radovi iz stava 1. i 2. ovog Člana osim u slučaju havarije i potrebe za hitnim intervencijama ne mogu se izvoditi u vreme određeno kao vreme odmora.

#### Član 24.

U vreme odmora od 15.00 - 17.00 i od 22.00 - 05.00 časova stanari se moraju ponašati na način koji obezbeđuje mir i tišinu u zgradi.

#### Član 25.

Spoljni delovi zgrade (vrata, prozori, izlazi i sl.) moraju biti čisti i ispravni. Prilikom pojedinačnog postavljanja ili zamene roletni na prozorima i vratima u stanovima ili zajedničkim prostorijama, mora se voditi računa da roletne budu jednoobrazne sa postojećim roletnama na stambenoj zgradi. Prozori na podrumu moraju imati rešetku ili gustu žičanu mrežu koja sprječava ubacivanje predmeta koji mogu da izazovu požar ili druga oštećenja objekta.

#### Član 26.

Stanari koji u svojim stambenim prostorijama u skladu sa posebnim propisima o držanju životinja, drže mačke, pse i druge životinje, dužni su da paze da te životinje ne stvaraju nečistoću i da ne narušavaju mir i tišinu u zgradi.

### III NADZOR

#### Član 27.

Nadzor nad sprovođenjem odredaba ove Odluke vrše odeljenja gradske uprave nadležna za poslove komunalne, urbanističke i građevinske inspekcije, u saradnji sa stanarima zgrade, odnosno organa upravljanja zgrade. U vezi odnosa koji su regulisani ovom Odlukom, stanari i organi upravljanja zgradom mogu tražiti inspekcijski nadzor i od drugih inspekcijskih organa, čija je nadležnost utvrđena zakonom.

### IV KAZNENE ODREDBE

#### Član 28.

Novčanom kaznom od 500,00 dinara kazniće se za prekršaj na licu mesta stanar, ako:

- Zajedničke prostorije i uređaje posle upotrebe ne dovede u red ili ključ od ovih prostorija ne vrati ovlašćenom licu (Član 6.).
- Na ulaznim vratima stana ne postavi pločicu sa prezimenom i imenom (Član 7.).
- Ulaz u stambenu zgradu, stepenište ili hodnik učini nepristupačnim ili u njima ne održava čistoću (Član 8.).
- Sa balkona, terase, lođe i ispred zgrade ne ukloni sneg i led (Član 9.).

- Ponaša se suprotno odredbama Člana 10, 11. i 12. stav 1-3. Odluke
- Ne zaključava ulazna vrata u stambenu zgradu u propisanom vremenu (Član 14.).
- Vikom, bukom ili na drugi način ometa stanare u mirnom korišćenju stana.

Novčanu kaznu na licu mesta naplaćuje nadležni inspektor opštinskog organa upave.

#### Član 29.

Novčanom kaznom od 5.000,00 dinara kazniće se za prekršaj stanar ako:

- Na prozorima, lođama, terasama i balkonima trese tepihe, posteljinu i druge stvari (Član 11.).
- Koristi putnički lift u zgradi za prenos kabastog građevinskog materijala, nameštaj i opreme koji nije primeren tehničkim karakteristikama lifta (Član 18.).
- U WC šolje, lavaboe, kade i druge sanitarne uređaje koji su povezani sa instalacijama za odvođenje otpadnih voda, baca otpatke i druge predmete koji bi mogli zagušiti, zagaditi ili oštetiti instalacije (Član 18.).
- Ne preduzima mere za zaštitu protiv smrzavanja i prskanja vodovodnih i kanizacionih instalacija u stanu, poslovnim i zajedničkim prostorijama (Član 20.).
- U stanu, zajedničkim ili poslovnim prostorijama montira ili demontira uređaje ma koje vrste i postavlja nove instalacije i opremu suprotno Članu 22. i 23. ove Odluke.
- Vikom, bukom ili na drugi način u vreme odmora smeta stanare u mirnom korišćenju stana (Član 24.).

#### Član 30.

Ovlašćuje se Izvršni odbor Skupštine Grada Novog Sada da u skladu sa povećanjem novčanih kazni koje utvrdi Vlada Republike Srbije usklađuje visinu novčanih kazni iz ove Odluke.

Akt o usklađivanju iz prethodnog stava ovog Člana objaviće se u „Službenom listu Grada Novog Sada“.

### V PRELAZNE I ZAVRŠENE ODREDBE

#### Član 31.

Danom stupanja na snagu ove odluke prestaje da važi Odluka o kućnom redu u stambenim zgradama („Službeni list Opštine Novi Sad“ broj 13/90).

#### Član 32.

Ova odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u „Službenom listu grada Novog Sada“.

Skupština Grada Novog Sada