На основу члана 32. Закона о локалној самоуправи („Службени гласник Републике Србије“, бр. 129/2007) и члана 41. Статута општине Медвеђа („Службени гласник града Лесковца“, бр. 18/2008), Скупштина општине Медвеђа на седници одржаној 20. новембра 2017. годину, доноси

**ОДЛУКУ**

**О ОПШТЕМ КУЋНОМ РЕДУ У СТАМБЕНИМ И СТАМБЕНО - ПОСЛОВНИМ ЗГРАДАМА НА ТЕРИТОРИЈИ ОПШТИНЕ МЕДВЕЂА**

**I ОПШТЕ ОДРЕДБЕ**

**Члан 1.**

Овом одлуком уређују се општа правила кућног реда у стамбеним и стамбено пословним зградама (у даљем тексту зграда) на територији општине Медвеђа.

Под кућним редом, у смислу става 1. овог члана , подразумевају се општа правила понашања у стамбеним и стамбено пословним зградама, обавезна за све станаре, чијим поштовањем ће се обезбедити ред, мир и сигурност у стамбеној и стамбено – пословној згради, свим станарима неометано коришћење посебних и заједничких делова зграде, као и земљишта за редовну употребу зграде, одржавање заједничких делова у чистом, исправном и употребљивом стању, сигурном за коришћење.

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

**Члан 2.**

Стамбена зграда је зграда намењена за становање и користи се за ту намену, а састоји се од најмање три стана.

Стамбено–пословна зграда је зграда која се састоји од најмање једног стана и једног пословног простора.

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

Заједнички делови зграде су делови зграде који не представљају посебан или самостални део зграде, који служи за коришћење посебних или самосталних делова зграде, односно згради као целини, као што су: заједнички простори (степенице, улазни простор 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, конструкција простора за лифт и друге посебне конструкције и др.) као и заједничке инсталације опрема и уређаји (унутрашње електричне, водоводне и канализационе, гасовне и топловодне инсталације, лифт, громобрани, апарати за гашење, откривање и јављање пожара, безбедоносна 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 инсталације, опреме и уређаја који искључиво служи једном посебном делу.

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

Стамбена заједница има статус правног лица и њу чине сви власници посебних делова стамбене, односно стамбено –пословне зграде.

Орган управљања, у смислу одредаба ове Одлуке, је управник или професионални управник стамбене, односно стамбено – пословне зграде, коме су поверени послови управљања.

Станар, у смислу ове Одлуке, је власник, закупац посебног дела зграде (стана или пословног простора), њихови чланови породичног домаћинства (супружник и ванбрачни партнер, њихова деца, рођена у браку или ван њега, усвојена или пасторчад, њихови родитељи и лица која су они дужни по закону да издржавају, а који станују у истом стану) лица која су запослена у пословним просторима, као и лице које је корисник посебног дела зграде по неком другом правном основу.

Bласници, закупци и други корисници гаража, 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.

**II ПОСЕБНЕ ОДРЕДБЕ**

**Члан 3.**

О кућном реду у стамбеним и стамбено – пословним зградама дужни су да се старају станари и органи упрвљања.

**Члан 4.**

Станари су дужни да посебне, заједничке делове зграде и земљишта за редовну употребу користе са посебном пажњом и чувају их од оштећења и квара, на начин да не ометају остале станаре у мирном коришћењу посебног и заједничког дела зграде и земљишта за редовну употребу зграде и не угрожавају безбедност других.

**Члан 5.**

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.

**Време одмора**

**Члан 6.**

Радним данима од 16,00 до 18,00 часова 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, станари се морају понашати на начин који обезбеђује потпуни мир и тишину у згради (време одмора).

Временски период од 16,00 часова 31. децембра до 04,00 часа 01. јануара се не сматра временом за одмор.

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.

**Бука у време одмора**

**Члан 7.**

Забрањено је виком, трчањем, скакањем, играњем лопте и сличним поступцима правити буку у време одмора и нарушавати мир у згради.

Коришћење кућних апарата (веш машина, усисивача и слично), вентилационих система, клима уређаја, уређаја за музичку репродукцију, ТВ пријемника и других уређаја, машина и апарата у згради, у време одмора, дозвољено је само до собне јачине звука.

Бука у затвореном простору зграде, у време одмора, несме прећи граничну вредност од 30ДБ, док на отвореном простору, у време одмора, бука не сме прећи граничну вредност од 45ДБ у стамбеној згради и 50ДБ у стамбено – пословним зградама.

Време одмора мора се поштовати и при коришћењу машина за одржавање зелених површина око зграде (косачице, моторне тестере и слично).

У случају породичних славља, станари су дужни да постављањем обавештења на видном месту у згради, о томе обавесте остале станаре, с тим да славље не може трајати дуже од 01,00 часа после поноћи.

**III КОРИШЋЕЊЕ ПОСЕБНИХ ДЕЛОВА ЗГРАДЕ**

**Члан 8.**

На терасама, лођама и балконима забрањено је држати и депоновати ствари које нарушавају изглед зграде, као што су: стари намештај, огревни материјал, и слично.

Није дозвољено кроз прозоре, врата балкона или лође бацати било какве предмете, кућно смеће, остатке хране, просипати воду, трести постељину, стољњаке, крпе и друге сличне предмете.

Забрањено је на деловима зграде из става 1. oвог члана држати необезбеђене саксије са цвећем и друге предмете које падом могу повредити, оштетити или упрљати пролазнике и возила.

**Држање кућних љубимаца**

**Члан 9.**

Станари могу, у складу са посебним прописима, држати кућне љубимце али су дужни да воде рачуна да те животиње не стварају нечистоћу у заједничким просторијама и не нарушавају мир и тишину у згради.

**Обављање привредне делатности**

**у стамбеној згради, односно стамбено пословној згради**

**Члан 10.**

Привредна делатност чије обављање у стамбеној згради, односно стамбено–пословној згради је дозвољено посебним прописима, мора се обављати тако да не ремети мир у коришћењу станова.

Пара, дим, мириси и бука која се стварају обављањем привредне делатности морају бити изоловани и уређени тако да не ометају становање и здравље станара.

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

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.

**Извођење грађевинских, грађевинско-занатских и инсталатерских радова у згради**

**Члан 11.**

Станар који изводи грађевинске, грађевинско-занатске и инсталатерске радове у згради или на згради, дужан је да претходно о томе обавести орган управљања зградом и прикаже му одобрење надлежног органа за извођење радова, уколико је посебним законом прописана обавеза прибављања одобрења за извођење тих грађевинских радова, а потом постављањем обавештења на видном месту у згради обавестити станаре о дану почетка извођења радова, врсти и трајању радова.

Станар који изводи радове из става 1. овог члана дужан је да по завршетку радова делове зграде на којима су извођени радови, делови зграде и земљиште за редовну употребу које је коришћено за извођење радова врати у првобитно стање.

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

**IV КОРИШЋЕЊЕ ЗАЈЕДНИЧКИХ ДЕЛОВА ЗГРАДЕ**

**Члан 12.**

Станари употребљавају заједничке делове зграде у складу са њиховом наменом у мери у којој то одговара његовим потребама и потребама чланова његовог домаћинства, односно обављања делатности.

Станар је дужан да трпи употребу заједничких делова зграде од стране осталих станара, у складу са њиховом наменом.

Станар је дужан да учествује у трошковима одржавања и употребе заједничких делова зграде, у складу са законом.

**Улаз у зграду**

**Члан 13.**

Орган управљања стамбене зграде дужан је да на видном месту на уласку у стамбену зграду, осим аката прописаних посебним законима, истакне:

* Ову Одлуку или правила власника донета по одредбама Закона о становању и одржавању зграда.
* Време одмора,
* Списак заједничких делова зграде, са назнаком њихове намене,
* Обавештење код кога се налазе кључеви од заједничких простора и просторија са техничким уређајима, просторија транформаторске станице и склоништа (кућна и блоковска),
* Обавештење којом јавном предузећу, правном лицу или предузетнику је проверено одржавање зграде,
* Упутство о начину пријаве квара и оштећења на инсталацијама, уређајима и опреми зграде, као и
* Друге информације и одлуке скупштине стамбене заједнице, битне за станаре и успостављање реда, мира и поштовања одредаба посебних закона и ове Одлуке.

**Члан 14.**

На видном месту на уласку у стамбену зграду, орган управљања може поставити списак станара по спрату и стану, који садржи име и презиме станара, али уз писани пристанак сваког појединачног станара.

Ако орган управљања зграде не истакне на видном месту списак свих станара, 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 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 8 дана од дана настале промене.

**Заједнички простори**

**Члан 15.**

Заједнички простори у згради (степенице, улазни простори и ветробрани, заједнички ходник и галерије, тавански простор, подрум, бицикларница, сушионица за веш, заједничка тераса и друге просторије намењене заједничкој употреби власника посебних или самосталних делова зграде и др. ) служе за потребе свих станара и користе се у складу са њиховом наменом.

**Члан 16.**

Скупштина стамбене заједнице одређује начин коришћења просторија намењених заједничкој употреби, а орган управљања стамбене зграде се стара о њиховој правилној употреби и придршавању распореда коришћења.

Станари су дужни да просторије намењене заједничкој употреби после сваке употребе очисте и доведу у ред, а кључ од ових просторија врате лицу/лицима задуженим за његово чување.

**Члан 17.**

Станари су дужни да воде рачуна о економичности и да употребом заједничких простора не повећавају неоправдано укупне трошкове (нпр. паљење светла када нико не борави у просторијама, беспотребно отварање у зимском периоду, итд).

**Члан 18.**

У заједничким просторијама, осим ствари које су нужне за наменско коришћење тих просторија, забрањено је држати друге ствари. (бицикле, дечија колица, саксије са цвећем, намештај и слично).

**Члан 19.**

Станари су дужни да одржавају чистоћу заједничких простора и обезбеде несметан и слободан пролаз кроз њих.

Забрањено је бацати или остављати отпатке, опушке, смеће и нечистоћу по степеништу или другим заједничким просторима, на степеништу и ходнику.

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

**Члан 20.**

Натписе и рекламе на вратима стана и зидовима ходника, на земљишту за редовну употребу зграде, натписе, рекламе фирме на фасади и другим спољним деловима зграде станар може поставити уколико обавља пословну делатност, у складу са важећим прописима и обавезном сагласношћу скупштине стамбене заједнице.

По исељењу, станар је дужан да натписе и рекламе уклони и да простор на коме су били постављени доведе у исправно стање.

**Члан 21.**

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

**Подрумске просторије**

**Члан 22.**

Улазна врата у подрум морају бити закључана.

Станари морају имати кључ од врата подрума.

У подруму није дозвољено држање запаљивих предмета и течности.

**Огревни материјал**

**Члан 23.**

Станари могу држати огревни материјал само у просторијама које су намењене или одлуком скупштине стамбене заједнице одређене за то.

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.

Забрањено је цепати огревни материјал у становима и на другим местима која за то нису одређена.

**Таван**

**Члан 24.**

Улазна врата на таван морају бити стално закључана, а кључ доступан станарима зграде.

На тавану је забрањено држање и употреба запаљивих предмета и течности.

**Кров зграде**

**Члан 25.**

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

Приликом постављања антена и других сличних уређаја не сме се оштетити кров, као ни други заједнички део зграде.

**Спољни делови зграде**

**Члан 26.**

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

О чистоћи и исправности спољних делова пословних просторија у згради старају се корисници тих просторија, а станари о осталим спољним деловима зграде.

Врата, прозори, капци ролетне и сл. у приземљу зграде 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.

**Земљиште за редовну употребу зграде**

**Члан 27.**

Земљиште за редовну употребу зграде служи само станарима.

Скупштина стамбене заједнице одлучује о начину коришћења и одржавања земљишта за редовну употребу зграде.

Одлуком скупштине стамбене заједнице на земљишту за редовну употребу зграде може бити одређен део за игру деце, трешење тепиха, паркирање аутомобила и других моторних возила, као и вршење других, уобичајених заједничких потреба станара.

**Члан 28.**

Стамбена заједница одговорна је за одржавање земљишта за редовну употребу зграде и редовно поправља и замењује оштећене делове ограде, чисте, косе траву, орезују живу ограду и друго растиње, чупају коров, одржавају бетонске површине, тротоаре, прилазне стазе и степениште, интерне саобраћајнице, противпожарне стазе, уклањају грађевински и други отпад, као и да предузимају друге радове како би простор око зграде био у уредном стању.

На земљишту за редовну употребу зграде не сме се депоновати грађевински материјал, осим уколико се изводе грађевински радови, за које станар има одобрење надлежног органа (уколико је потребно за дату врсту радова) и сагласност скупштине стамбене заједнице.

Ограда, зеленило и други елементи уређења земљишта за редовну употребу зграде морају се одржавати тако да не оштећују зграду и инсталације, омогућавају коришћење зграде, тих површина и површина са којима се граниче (улица, суседних зграда и парцела).

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

**Обезбеђење зграде у случају временских непогода**

**Члан 29.**

Орган управљања зградом је дужан да за време кише, снега и других временских непогода, обезбеде да простори на степеништу, светларницима, тавану, подруму и другим заједничким просторијама зграде буду затворени.

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

Станари, су дужни да у зимском периоду предзму мере заштите од смрзавања и прскања водоводних и канализационих инсталација и уређаима у становима и пословним просторијама.

Орган управљања зградом је дужан у зимском периоду обезбедити предузимање мера заштите од смрзавања и прскања водоводних и канализационих инсталација и уређаја у заједничким просторијама.

**V КОРИШЋЕЊЕ ЗАЈЕДНИЧКИХ ИНСТАЛАЦИЈА, ОПРЕМЕ И УРЕЂАЈА**

**Унутрашње електричне инсталације**

**Члан 30.**

Није дозвољено неовлашћено отварање разводних кутија и ормарића са електричним уређајима који служе згради као целини или заједничким деловима зграде.

Поправка кварова на електричним инсталацијама и контролно отварање кутија и ормарића могу обављати само стручна лица овлашћена за обављање ових послова.

**Водоводне и канализационе инсталације**

**Члан 31.**

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

У лавабое, каде и друге санитарне уређаје који су повезани на канализациону инсталацију, није дозвољено бацање отпадака и других предмета који могу загушити или оштетити инсталације.

**Котларница и инсталације грејања**

**Члан 32.**

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

Скупштина стамбене заједнице одређује време почетка, односно време престанка коришћења индивидуалне или блоковске котларнице којом управљају станари зграде, с тим што не може одредити да грејна сезона и грејни дан трају дуже нити да температура у просторијама буде виша од посебним актом прописане.

**Лифт, противпожарни уређаји и уређај за узбуну у згради**

**Члан 33.**

Орган управљања зградом дужан је да редовно врши контролу исправности илфта, противпожарних уређаја и уређаја за узбуну у згради.

Орган управљања зградом дужан је да на видном месту у згради истакне упутство за употребу лифта.

У случају квара, лифт се мора искључити из употребе, на свим вратима лифта истаћи упозорење да је у квару и о насталом квару обавестити предузеће коме је поверено одржавање зграде, о чему се стара орган управљања.

**Громобрани и електричне инсталације**

**Члан 34.**

Орган управљања зградом дужан је да се стара о исправности и редовном сервисирању громобрана и електричних инсталација.

После сервисирања и испитивања громобранских инсталација и отклањање недостатака, као и сервисирање и испитивање електричних инсталација и мера заштите од електричног удара и отклањање кварова могу вршити само стручна лица, на основу правила прописаних посебним законом.

**Апарати за гашење, отклањање и јављање пожара**

**Члан 35.**

Станари су дужни да воде рачуна о исправности и чувају од оштећења опрему, уређаје и средства за гашење пожара, као и да предузимају друге превентивне мере прописане одредбама посебног Закона.

**Безбедносна расвета**

**Члан 36.**

Забрањено је оштећивати и уништавати безбедносну расвету.

**Радови на текућем одржавању заједничких делова стамбене зграде**

**Члан 37.**

Радови на текућем одржавању заједничких делова стамбене зграде обухватају:

1. Редовно сервисирање лифтова,
2. Поправке или замену аутомата за заједничко осветлење, прекидача, сијалица и друго,
3. Редовне прегледе и сервисирање хидрофорских постројења у згради, инсталација централног грејања (котларница, подстаница, мрежа са грејним телима, вентила, димњака и др.), инсталација и уређаја за гашење пожара у згради, громобранских инсталација, инсталација водовода и канализације у згради, електроинсталација, уређаја за нужно светло, уређаји и опреме за климатизацију и вентилацију зграде.

**VI ОСТАЛЕ ОДРЕДБЕ**

**Члан 38.**

Забрањено је у заједничким деловима зграде извођење радова на постављању и демонтирању инсталација, уређаја и делова зграде, као и грађевинских радова без потребног одобрења надлежног органа и без сагласности скупштине стамбене заједнице.

**VII КАЗНЕНЕ ОДРЕДБЕ**

**Члан 39.**

За непоштовање кућног реда одговорни су станари и орган управљања.

Власник и закупац посебног дела зграде одговоран је и за понашање свог малолетног детета, усвојеника или лица над којим има старатељство, као и за понашање других лица која су у његовом стану или пословној просторији, а нису станари у смислу одредаба ове одлуке.

**Члан 40.**

О непоштовању кућног реда станари најпре обавештавају скупштину стамбене заједнице или професионалног управника, који ће по пријему обавештења поучити прекршиоца да је у обавези да поштује кућни ред, а о датој поуци сачини белешку, а након тога, уколико је то потребно, учињени прекршај пријавити надлежној инспекцији како би преузела мере у складу са Законом о становању и одржавању зграда.

**VIII ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ**

**Члан 41.**

Надзор над спровођењем одредаба ове одлуке и инспекцијски надзор врши Општинска управа општине Медвеђа – Одељење за урбанизам.

**Члан 42.**

На питања о кућном реду која нису уређена овом одлуком примењују се одредбе Закона о становању и одржавању зграда („Службени гласникРС“, бр. 104/2016).

**Члан 43.**

Ова Одлука ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у „Службеном гласнику града Лесковца“.

СКУПШТИНА ОПШТИНЕ МЕДВЕЂА

Број: 06-46/2017-I/7 од 20. новембра 2017.године

ПРЕДСЕДНИК,

Милисав Милетић, дипл.ек.