

ODLUKA O OPŠTIM PRAVILIMA KUĆNOG REDA U STAMBENIM I STAMBENO-POSLOVNIM ZGRADAMA NA TERITORIJI GRADA BEOGRADA ("Sl. list grada Beograda", br. 101/2019)

I UVODNE ODREDBE

Član 1

Ovom odlukom uredjuju se opšta pravila kućnog reda u stambenim i stambeno-poslovnim zgradama na teritoriji grada Beograda u skladu sa zakonom kojim se ureduje stanovanje i održavanje zgrada.

Pod kućnim redom, u smislu stava 1. ovog člana, podrazumevaju se prava i obaveze stanara zgrade u cilju nesmetanog stanovanja i pravilnog korišćenja stambenog i stambeno-poslovnog prostora u zgradama, zajedničkih delova zgrade, zemljišta za redovnu upotrebu i katastarske parcele na kojoj je zgrada, korišćenja, upotrebe i čuvanja od oštećenja zajedničkih instalacija, opreme i uređaja zgrade, i održavanja čistoće, reda i mira u zgradama.

Ovom odlukom takođe se određuju i dozvoljeni nivo buke u korišćenju posebnih delova zgrade (stan, poslovni prostor, garaža, garažno mesto ili garažni boks), kao i uslovi pod kojima se mogu obavljati određene privredne delatnosti u zgradama, kako se stanarima ne bi remetio mir u korišćenju stanova i drugih delova zgrade.

Član 2

Stambena zgrada je zgrada namenjena za stanovanje i koristi se za tu namenu, a sastoji se od najmanje tri stana, a stambeno-poslovna zgrada je zgrada koja se sastoji od najmanje jednog stana i jednog poslovног prostora (u daljem tekstu: zgrada).

O kućnom redu u zgradama iz stava 1. ovog člana staraju se stanari i organi stambene zajednice.

Član 3

Stanar, u smislu ove odluke je fizičko i pravno lice kao vlasnik ili zakupac posebnog dela zgrade, članovi porodičnog domaćinstva fizičkog lica koji stanuju u istom stanu, lica koja su zaposlena u pravnom licu koje obavlja delatnost u poslovnom prostoru zgrade, vlasnik samostalnog dela zgrade, kao i lice koje je korisnik posebnog dela zgrade po nekom drugom pravnom osnovu.

Vlasnici, zakupci i drugi korisnici garaža, garažnih mesta i garažnih boksova, kao posebnih delova zgrade, a koji nisu vlasnici, odnosno korisnici stanu ili poslovne prostorije u zgradama, smatraju se stanarima u smislu ove odluke, u pogledu korišćenja navedenih posebnih delova zgrade, korišćenja zemljišta koje služi za redovnu upotrebu i katastarske parcele na kojoj je zgrada, kao i zajedničkih delova zgrade ukoliko iste koriste.

Organji stambene zajednice u smislu odredaba ove odluke, su skupština stambene zajednice, odnosno upravnik ili profesionalni upravnik zgrade, komu su povereni poslovi upravljanja, odnosno koji je kao prinudni upravnik, imenovan rešenjem nadležnog organa (u daljem tekstu: upravnik).

Član 4

Stanari su dužni da posebne, zajedničke delove zgrade i zemljište za redovnu upotrebu i katastarsku parcelu na kojoj se nalazi objekat koriste sa potrebnom pažnjom i čuvaju od oštećenja i kvara, na način da ne ometaju ostale stanare u mirnom korišćenju posebnog i zajedničkog dela zgrade i da ne ugrožavaju bezbednost drugih lica.

II POSEBNE ODREDBE

Vreme odmora

Član 5

Radnim danima u vremenu od 16.00 do 18.00 i od 22.00 do 7.00 časova narednog dana, a u danima vikenda u vremenu od 14.00 do 18.00 časova i od 22.00 do 8.00 časova subotom i 10.00 časova nedeljom, stanari se moraju ponašati na način koji obezbeđuje mir i tишну u zgradama (vreme odmora).

Vreme odmora mora se poštovati i pri korišćenju mašina za održavanje zelenih površina oko zgrade (kosalačica, motorna testera i slično).

U slučaju porodičnih slavlja i drugih okupljanja, a najkasnije dva dana ranije stanari su dužni da postavljanjem obaveštenja na vidnom mestu u zgradi o tome obavestite ostale stanare, s tim da se od 1.00 čas posle ponosi mora obezbediti mir i tишну u zgradama.

Dozvoljeni nivo buke u korišćenju posebnih delova zgrade

Član 6

U korišćenju posebnih delova zgrade, a naročito u vreme odmora, zabranjeno je:

- vikom, trčanjem, skakanjem i sličnim postupcima privati buku i narušavati mir u zgradama,

- korišćenje kućnih aparata, ventilacionih sistema i drugih uređaja, mašina i aparata u zgradama, na način da zvuk ovih aparatova ometa stanare drugih posebnih delova zgrade.

U vreme dnevnog i noćnog odmora, buka u zatvorenom prostoru u stambenim i u stambeno-poslovnim zgradama prilikom korišćenja kućnih aparata i drugih uređaja u zgradama i na otvorenom prostoru ne sme preći granicnu vrednost indikatora buke, određenu propisom, komu se ureduju indikatori buke u životnoj sredini, granične vrednosti, metode za ocenjivanje indikatora buke, uzneniranja i štetnih efekata buke na zdravlje ljudi.

Uslovi pod kojima se mogu obavljati određene privredne delatnosti u zgradama

Član 7

Priredna delatnost čije je obavljanje u zgradama dozvoljeno posebnim propisima, mora se obavljati tako da ne remeti mir i red u korišćenju stanova i drugih delova zgrade.

Ugostiteljska delatnost, zanatstvo i trgovina obavlja se zgradama u skladu sa zakonom i posebnim gradskim odlukama koje regulišu ovu oblast.

Dozvoljeni nivo buke u zatvorenom prostoru u zgradama, u kojem se obavlja privredna delatnost ne sme preći granicnu vrednost indikatora buke, određenu propisom, komu se ureduju indikatori buke u životnoj sredini, granične vrednosti, metode za ocenjivanje indikatora buke, uzneniranja i štetnih efekata buke na zdravlje ljudi.

Član 8

Korišćenje zemljišta koje služi za redovnu upotrebu zgrade za dovoz robe i obavljanje drugih poslova u vezi sa privrednom delatnošću, mora se obavljati na način da se stanarima obezperi njegovo nesmetano korišćenje.

1. Korišćenje posebnih delova zgrade

Član 9

Stanovi moraju biti obeleženi brojevima, a stanar je dužan da brojeve uredno održava.

Član 10

Zabranjeno je kroz prozore, vrata, balkone i lode bacati bilo kakve predmete, kućno smeće, ostatke hrane, prosipati vodu, tresti posteljinu, stolnake, krpe i druge slične predmete.

Držanje kućnih ljubimaca

Član 11

U skladu sa posebnim propisima, kojima se ureduju uslovi i način držanja domaćih životinja i kućnih ljubimaca, dozvoljeno je držati kućne ljubimce (pse, mačke, ukrasne ptice, male glodare, akvarijumske životinje i dr.), ali je stanar dužan da se stara da te životinje ne stvaraju nečistoću u zajedničkim prostorijama, zemljištu za redovnu upotrebu i ne narušavaju mir i tишну u zgradama.

Izvođenje građevinskih, građevinsko-zanatskih i instalaterskih radova u zgradama

Član 12

Građevinski, građevinsko-zanatski i instalaterski radovi u zgradama moraju se izvoditi shodno propisima kojima se reguliše planiranje i izgradnja tako da se ne nanosi šteta na posebnim, zajedničkim i drugim delovima zgrade.

Stanar koji izvodi građevinske, građevinsko-zanatske i instalaterske radove u zgradama ili na zgradama, dužan je da prethodno o tome obavesti upravnika i prikaže mu odobrenje nadležnog organa za izvođenje radova, ukoliko je posebnim zakonom propisana obaveza pribavljanja odobrenja za izvođenje tih radova, a potom postavljanjem obaveštenja na vidnom mestu u zgradama obavesti stanare o danu početka izvođenja radova, vrsti i trajanju radova.

Stanar koji izvodi radove iz stava 2. ovog člana dužan je da po završetku radova delove zgrade na kojima su izvedeni radovi, delove zgrade i zemljište za redovnu upotrebu koje je korišćen za izvođenje radova vrati u prvobitno stanje, odnosno u stanje koje služi nameni.

Radovi iz stava 2. ovoga člana osim potrebe za hitnim intervencijama, ne mogu se izvoditi u vreme odmora.

2. Korišćenje zajedničkih delova zgrade

Član 13

Stanari koriste zajedničke delove zgrade u skladu sa njihovom namenom u meri u kojoj to odgovara njihovim potrebama i potrebama članova njihovog domaćinstva, odnosno potrebama obavljanja delatnosti.

Stanari su dužni da trpe korišćenje zajedničkih delova zgrade od strane ostalih stanara, u skladu sa njihovom namenom.

Kapija i ulazna vrata

Član 14

Stanari su dužni da kapiju i ulazna vrata na zgradama zaključavaju u periodu od 23.00 do 6.00 časova narednog dana leti, i od 22.00 do 6.00 časova narednog dana zimi.

U zgradama u kojima postoje spoljni signalni uredaji 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 zaključaju kapiju nakon ulaska ili izlaska vozila iz garaže ili dvorišta.

Ulaz u zgradu

Član 15

Upravnik je dužan da na vidnom mestu na ulazu u zgradu, pored akata propisanih posebnim zakonima, istakne:

- rešenje o registraciji;

- ovu odluku i pravila vlasnika (ukoliko su doneta) doneta po odredbama zakona kojim se ureduje stanovanje i održavanje zgrada;

- vreme odmora;

- spisak zajedničkih delova zgrade, sa naznakom njihove namene;

- obaveštenje kod koga se nalaze ključevi od zajedničkih prostora i prostorija sa tehničkim uredajima, 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, uredajima i opremi zgrade kao i

- druge informacije i odluke skupštine stambene zajednice, od znacaja za stanare i uspostavljanje reda, mira i poštovanja odredaba posebnih zakona i ove odluke.

Upravnik vodi evidenciju o vlasnicima posebnih delova, vlasnicima samostalnih delova i licima kojima su zajednički ili posebni delovi zgrade izdati u zakup, odnosno na korišćenje po drugom osnovu (za fizička lica ime, prezime i JMBG, a za pravna lica poslovno ime, adresa sedišta i matični broj).

Stanar je dužan da upravniku prijava prometu stanara sa svim potrebnim podacima, odnosno prometu broja stanara, u roku od osam dana od dana nastale promene.

Zajednički prostori

Član 16

Zajednički prostori u zgradama su: 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. i služe za potrebe svih stanara i koriste se u skladu sa njihovom namenom.

Član 17

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

Stanar koji je koristio prostorije namenjene zajedničkoj upotrebi, dužan je da ih posle svake upotrebe očisti i dovede u red.

Član 18

U zajedničkim prostorijama mogu se držati samo stvari koje su nužne za namensko korišćenje tih prostora, osim ako se vlasnici nisu drugačije dogovorili.

Upravnik se stara da se zajednički prostori koriste u skladu sa njihovom namenom.

Stanari su dužni da održavaju čistotu zajedničkih prostora i obezbeđuju nesmetan i sloboden prolaz kroz njih.

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

Zabranjeno je crtati, pisati ili na bilo koji način oštećivati zidove, vrata, prozore i uređaje, koji pripadaju zajedničkim prostorijama.

Član 19

Stanari na osnovu odluke skupštine stambene zajednice moraju ovlašćenoj organizaciji omogućiti dezinfekciju, dezinfekciju i deratizaciju zajedničkih prostora u zgradama.

Član 20

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

Član 21

Stanar koji obavlja poslovnu delatnost može postavljati natpise i reklame na vratima stana i zidovima hodnika, uz obavezu pribavljanja prethodne saglasnosti poslovne stambene zajednice.

Na zemljištu za redovnu upotrebu zgrade, odnosno na fasadi ili drugim spoljnim delovima zgrade, stanar iz stava 1. ovog člana u skladu sa važećim propisima ištiće firmu, a može postavljati i natpise i reklame uz obavezu pribavljanja prethodne saglasnosti skupštine stambene zajednice.

Podrumske prostorije

Član 22