

На основу члана 76 Закона о становању и одржавању зграда („Сл. гласник РС“, бр.104/16) и члана 25 став 1 тачка 6 Статута града Пирота („Сл. лист града Ниша“, бр. 52/16), Скупштина града Пирота је на седници одржаној дана 17.03.2017. године донела

## **ОДЛУКУ о кућном реду у стамбеним зградама**

### **I Опште одредбе**

#### **Члан 1.**

Овом одлуком утврђују се општа правила кућног реда у стамбеним и стамбено – пословним зградама на територији града Пирота.

Под кућним редом подразумевају се правила понашања власника и других корисника посебних делова зграде, везана за коришћење станова, пословних просторија и других посебних делова зграде, као и за коришћење заједничких делова зграде, помоћног простора, самосталних делова зграде и земљишта које служи за употребу зграде, а ради обезбеђивања мирног и несметаног коришћења наведених делова зграде.

#### **Члан 2.**

Станаром, у смислу ове одлуке, сматрају се: власник стана који станује у згради, купац, подкупац стана и сваки други корисник стана, као и чланови њиховог породичног домаћинства и друга лица која привремено бораве у стамбеној згради.

Уколико се у стамбеној згради налазе и пословне просторије, станаром, у смислу ове одлуке, сматраће се и власници, односно закупци пословних просторија, као и лица која су запослена у тим просторијама.

Власници, 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 употребу зграде.

#### **Члан 3.**

О одржавању кућног реда старају се станари у смислу члана 2 ове одлуке, скупштина стамбене заједнице и управник, односно професионални управник.

У згради мора постојати ажуриран списак станара истакнут на видном месту у згради, о чему се стара управник, односно професионални управник.

### **II Одржавање реда и мира**

#### **Члан 4.**

Станари су дужни да користе станове, заједничке просторије и друге делове зграде и земљиште које служи за употребу зграде, на начин којим се обезбеђује мирно и несметано коришћење других станара.

Забрањено је виком, буком, непристојним понашањем, скакањем, трчањем, играњем лоптом и сличним поступцима нарушавати ред и мир у згради.

Коришћење разних машина и уређаја, музичких апарата, радио и телевизијских пријемника, као и свирање и певање у посебним деловима зграде, односно у згради, дозвољено је само до собне јачине звука, а преко собне јачине само у посебним ситуацијама (прослеве, обављања радова и сл.) уз писану сагласност већине чланова скупштине стамбене заједнице или на основу одлуке скупштине стамбене заједнице која се доноси обичном већином.

У времену од 14-17 часова и од 22 до 6 часова ујутру (време дневног и ноћног одмора), станари се морају понашати на начин којим се обезбеђује потпуни мир и тишина у згради, осим у изузетним ситуацијама уз прибављену писану сагласност или одлуку скупштине стамбене заједнице као у ставу 3 овог члана одлуке.

Одредбе овог члана сходно се примењују и на земљиште које служи за употребу зграде.

#### **Члан 5.**

Уколико се коришћењем посебних и заједничких делова зграде ствара бука у дужем временском периоду, бука трајног карактера или бука која се периодично понавља, свако од станара може тражити од надлежног органа градске управе да се изврши мерење буке.

У случајевима из става 1 овог члана дозвољени ниво буке је до 35 децибела, с тим што се у току дневног и ноћног одмора мора обезбедити потпуни мир и тишина.

#### **Члан 6.**

Извођење грађевинских радова мора се вршити на начин да се не ремети у већој мери мир и ред у згради.

Радови из става 1 овог члана могу се вршити за време дневног одмора само уз писану сагласност већине чланова скупштине стамбене заједнице или на основу одлуке скупштине која се доноси обичном већином.

#### **Члан 7.**

На терасама, лођама и балконима забрањено је држати ствари које нарушавају изглед зграде као што су стари намештај, огревни и други материјали, судови за смеће и слично.

#### **Члан 8.**

На степеништима, у ходницима и другим заједничким пролазима, не могу се остављати било какве ствари осим отирача испред улаза у стан или пословну просторију.

Изузетно од става 1 овог члана, уколико су степениште и ходник довољно пространи, може се држати цвеће у одговарајућим посудама.

#### **Члан 9.**

Станари могу, у складу са посебним прописима, држати псе, мачке и друге животиње, само у својим стамбеним просторијама, у ком случају су дужни да воде рачуна да те животиње не стварају нечистоћу у заједничким просторијама и на земљишту које служи за употребу зграде и не нарушавају мир у згради.

#### **Члан 10.**

Станови морају бити обележени бројевима о чему се старају станари и управник, односно професионални управник.

Станари могу на вратима стана који користе ставити плочице са именом, презименом и занимањем.

Натписи и рекламе на вратима стана могу се поставити уколико се у њему обавља привредна делатност у складу са важећим прописима.

### **III Обављање привредне делатности**

#### **Члан 11.**

У стамбеним и стамбено – пословним зградама могу се, у складу са важећим прописима, обављати привредне делатности које су по својој природи такве да се њиховим обављањем не би реметио мир у коришћењу станова и других делова зграде.

Дозвољени ниво буке у затвореном простору у коме се обавља привредна делатност је до 35 децибела, с тим што се за време дневног одмора мора обезбедити потпуни мир.

У току ноћног одмора није дозвољено обављање делатности.

#### **Члан 12.**

Угоститељска делатност се може обављати само у приземним деловима стамбених зграда уз дозвољени ниво буке прописан чланом 11 ове одлуке.

Угостиоатељска делатност се може обављати и за време ноћног одмора, према радном времену прописаном посебном одлуком, с тим што се у току ноћног одмора мора обезбедити мир.

#### **Члан 13.**

Коришћење земљишта које служи за употребу зграде, за довоз робе и обављање других послова у вези са привредном делатношћу, мора бити такво да се обезбеди несметано коришћење истог станарима за редовне потребе.

### **IV Одржавање чистоће**

#### **Члан 14.**

Станари су дужни да одржавају чистоћу на улазу зграде, степеништима, у заједничким и помоћним просторијама, самосталним деловима зграде и на земљишту које служи за употребу зграде, као и да обезбеде несметан и слободан пролаз кроз ове просторије и земљиште које служи за употребу зграде.

Забрањено је бацање предмета и смећа и просипање воде или друге течности на степеништима, у ходницима и другим заједничким просторијама, као и кроз прозоре и са тераса и балкона.

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

Кућно смеће и други отпад избацују се у посуде или на места која су за то одређена.

Простори и посуде за смеће се морају одржавати уредно и чисто.

Станари су дужни да спрече претерано ширење непријатних мириса и мириса од хране из својих посебних делова зграде.

#### **Члан 15.**

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

О чистоћи и исправности спољних делова зграде старају се станари, односно корисници станова, пословних просторија и других посебних делова зграде.

#### **Члан 16.**

Забрањено је трешење тепиха, постељних и других ствари са прозора, балкона, лођа и тераса, као и у заједничким просторијама и помоћном простору.

Скупштина стамбене заједнице одређује време и место трешења ставри из става 1 овог члана.

#### **Члан 17.**

У случају да се у стану или другом посебном делу зграде појаве извори заразе или гамад, станар, односно корисник, је дужан да сузбије заразу и уништи гамад.

Станари, односно корисници посебних делова зграде су дужни да учествују у сузбијању заразе и уништавању гамади која се појавила у заједничким деловима зграде, помоћним просторијама и на земљишту које служи за употребу зграде.

### **Члан 18.**

Огревни материјал се не сме држати у заједничким и самосталним деловима зграде и помоћном простору.

Огревни материјал се може држати у подрумима који су намењени и за смештај огревног материјала, односно на местима које одреди скупштина стамбене заједнице.

Забрањено је цепање дрва, разбијање угља и обављање других послова са огревним материјалом у стану или другом посебном делу зграде, заједничким и самосталним деловима зграде и помоћном простору, осим у подрумима у којима је смештен огревни материјал, односно на местима која одреди скупштина стамбене заједнице.

## **V Безбедност зграде**

### **Члан 19.**

Улазна врата зграде морају бити закључана у времену од 22-5 часова, а петком, суботом и недељом, као и у дане празника од 24-5 часова.

У остало време врата морају бити откључана, осим ако зграда има спољне уређаје за позивање појединих станара.

Улазна врата на заједничким просторијама, тавану, подруму, као и улазна врата која воде на равне кровове морају бити стално закључана.

Отвори за убацивање огрева и других предмета морају бити стално затворени и у исправном стању.

Станарима се обезбеђују кључеви од одговарајућих врата, које су дужни да врате када им престане својство станара у смислу ове одлуке, о чему се стара управник, односно професионални управник или лице које они овласте.

### **Члан 20.**

На прозорима, терасама и балконима могу се држати посуде са цвећем.

Посуде из става 1 овог члана морају бити осигуране од пада и изливања воде.

Станари су дужни да са прозора, балкона, лођа и тераса свог стана или другог посебног дела зграде уклањају снег и лед.

Скупштина стамбене заједнице и управник, односно професионални управник се старају о уклањању снега и леда са заједничких делова зграде.

За време кише, снега и других временских непогода прозори на степеништу, тавану и другим заједничким просторијама морају бити затворени.

Прозори на подруму морају имати густу жичану мрежу.

### **Члан 21.**

Лифтови и други уређаји у згради могу се користити искључиво у складу са упутством произвођача које мора бити видно истакнуто.

У случају квара, лифт се мора искључити из употребе и на свим вратима лифта истаћи упозорење да је лифт у квару, о чему се стара управник, односно професионални управник или лице које они овласте.

Отклањање кварова на уређајима из става 1 овог члана може вршити само овлашћена организација.

### **Члан 22.**

Скупштина станара стамбене заједнице и управник, односно професионални управник старају се да се редовно врши контрола исправности лифта, противпожарних и других уређаја.

### **Члан 23.**

Забрањено је самовласно вршење поправки и радова на заједничким деловима зграде и уређајима у згради и у самосталним деловима зграде.

### **Члан 24.**

Грађевински радови се морају изводити тако да се не угрожава стабилност зграде и делова зграде и не наноси штета на посебним, заједничким и другим деловима зграде.

### **Члан 25.**

Ради заштите од пожара забрањено је:

- држати на степеништима, у ходнику, противпожарним пролазима, таванским просторијама и другим заједничким просторијама лако запаљив материјал,
- улазити на таван или у подрум са светиљкама са отвореним пламеном,
- ложење ватре на тавану или у подруму уколико за то у овим просторијама не постоје посебна ложишта,
- држање уља за ложење у подрумима који нису изграђени или адаптирани према прописима који уређују држање и смештај уља за ложење,
- спаљивање чаћи у димњацима без присуства димничара,
- затварање славина на улазном вентилу од зидних пожарних хидраната и
- преграђивање – затварање нужних пролаза.

Прозори на подрумима морају бити обезбеђени-заштићени од убацивања споља запаљених или запаљивих предмета.

### **Члан 26.**

Степеништа и ходници морају бити осветљени ноћу уколико у згради не постоје уређаји за аутоматско осветљење.

## **VI Коришћење заједничких просторија, уређаја и земљишта**

### **Члан 27.**

Заједничке просторије у згради (перионице, сушионице, просторије за забаву и сл.) и уређаји користе се у складу са њиховом наменом према распореду који утврди скупштина стамбене заједнице.

При утврђивању распореда мора се водити рачуна да станари могу бар једанпут недељно да користе одговарајућу просторију, односно уређај.

У просторијама из става 1 овог члана забрањено је држати друге ствари, осим оних које су нужне за наменско коришћење тих просторија.

Након коришћења, станари су дужни да заједничку просторију очисте, уреде, коришћене уређаје искључе, а кључеве просторија предају лицу које одреди управник, односно професионални управник зграде.

### **Члан 28.**

Земљиште које служи за употребу зграде користи се на начин и за потребе како је одређено одлуком скупштине стамбене заједнице.

Скупштина стамбене заједнице одлуком одређује и да ли се на земљишту из става 1 овог члана могу држати аутомобили и друга моторна возила, при чему се мора водити рачуна да остане довољно простора за уобичајене потребе станара и игру и забаву деце.

### **Члан 29.**

Стамбене заједнице суседних зграда могу споразумом уредити заједнички простор за потребе деце и станара.

## **VII Надзор**

### **Члан 30.**

Надзор над применом ове одлуке врши орган градске управе надлежном за стамбене и инспекцијске послове.

### **Члан 31.**

Инспекцијски надзор над применом ове одлуке врши комунална инспекција.

Надзор над применом одредби ове одлуке које се односе на заштиту од буке врши инспекција за заштиту животне средине.

За прекршаје прописане овом одлуком надлежни инспектор издаје прекршајни налог.

## **VIII Казнене одредбе**

### **Члан 32.**

Новчаном казном у износу од 10.000 динара казниће се физичко лице уколико:

1. виком, буком, непристојним понашањем, скакањем, трчањем, играњем лоптом и сличним поступцима нарушава ред и мир у згради (члан 4, став 2),
2. поступа супротно одредбама члана 4, став 3,
3. поступа супротно одредбама члана 4, став 4,
4. ван зграде, виком, буком, коришћењем разних машина и уређаја, музичких апарата, свирањем, певањем или на други сличан начин ремети мир у згради, односно потпуни мир и тишину у току дневног и ноћног одмора,
5. не поштује дозвољени ниво буке у случајевима из члана 5,
6. поступа супротно члану 6,
7. на тераси, лођи или балкону држи ствари које нарушавају изглед зграде (члан 7),
8. поступа супротно одредбама члана 8,
9. поступа супротно одредбама члана 9.

Новчаном казном у износу од 50.000 динара казниће се правно лице за прекршаје из става 1 овог члана, а одговорно лице у правном лицу новчаном казном у износу од 15.000 динара.

За прекршаје из става 1 овог члана предузетник ће се казнити новчаном казном у износу од 20.000 динара.

### **Члан 33.**

Новчаном казном у износу од 80.000 динара казниће се правно лице уколико:

1. обавља привредну делатност у згради противно одредбама члана 11,
2. обавља угоститељску делатност противно одредбама члана 12.

За прекршаје из става 1 овог члана казниће се предузетник новчаном казном у износу од 40.000 динара, а одговорно лице у правном лицу новчаном казном у износу од 20.000 динара.

### **Члан 34.**

Новчаном казном у износу од 6.000 динара казниће се физичко лице уколико:

1. баца предмете, смеће или просипа воду или другу течност на степеништу, у ходницима или другим заједничким просторијама зграде (члан 14, став 2),
2. баца предмете или смеће кроз прозор, са терасе или балкона,
3. прља или оштећује зидове, врата, прозоре, уређаје или друге делове зграде (члан 14, став 3),
4. поступа супротно обавези из члана 14, став 6,
5. не чисти или не одржава исправним спољне делове зграде (члан 15),
6. тресе тепихе, постељне или друге ствари супротно одредбама члана 16,

7. не сузбије заразу или не уништи гамад у свом посебном делу (члан 17, став 1),  
8. не учествује у сузбијању заразе или уништавању гамади која се појавила у заједничким деловима зграде, помоћном простору или на земљишту које служи за употребу зграде (члан 17, став 2),

9. огревни материјал држи супротно одредбама члана 18, ставови 1 и 2,

10. поступа супротно забрани из члана 18, став 3.

Новчаном казном у износу од 30.000 динара казниће се правно лице за прекршаје из става 1 овог члана, а одговорно лице у правном лицу новчаном казном у износу од 10.000 динара.

За прекршаје из става 1 овог члана предузетник ће се казнити новчаном казном у износу од 15.000 динара.

### **Члан 35.**

Новчаном казном у износу од 15.000 динара казниће се физичко лице уколико:

1. остави откључана улазна врата у време када иста морају бити закључана (члан 19, став 1),

2. након коришћења остави откључана врата на заједничким просторијама, тавану, подруму или улазна врата која воде на раван кров (члан 19, став 3),

3. остави отворен отвор за убацивање огрева и других предмета након употребе (члан 19, став 4),

4. на прозору, тераси или балкону држи посуде за цвеће које нису осигуране од пада или изливања воде (члан 20, став 2),

5. са прозора, балкона, лође или терасе свог стана или другог посебног дела зграде не уклони снег и лед (члан 20, став 3),

6. поступи супротно забрани из члана 23,

7. изводи грађевинске радове супротно одредбама члана 24,

8. поступа супротно забранама из члана 25, став 1.

Новчаном казном у износу од 100.000 динара казниће се правно лице за прекршаје из става 1 овог члана, а одговорно лице у правном лицу новчаном казном у износу од 25.000 динара.

За прекршаје из става 1 овог члана предузетник ће се казнити новчаном казном у износу од 75.000 динара.

### **Члан 36.**

Новчаном казном у износу од 8.000 динара казниће се физичко лице уколико:

1. заједничке просторије и уређаје користи супротно њиховој намени или распореду који је утврдила скупштина стамбене заједнице (члан 27, став 1),

2. поступа супротно одредбама члана 27, став 3,

3. поступа супротно одредбама члана 27, став 4,

4. користи земљиште које служи за употребу зграде супротно одлуци скупштине стамбене заједнице (члан 28, став 1).

Новчаном казном у износу од 40.000 динара казниће се правно лице за прекршаје из става 1 овог члана, а одговорно лице у правном лицу новчаном казном у износу од 12.000 динара.

За прекршаје из става 1 овог члана предузетник ће се казнити новчаном казном у износу од 20.000 динара.

### **Члан 37.**

Новчаном казном у износу од 10.000 динара казниће се управник, односно професионални управник уколико:

1. не истакне на видном месту у згради ажуриран списак станара,

2. не обезбеди обележавање станова бројевима,

3. не обезбеди станару кључеве за заједничке просторије,
4. не обезбеди уклањање снега и леда са заједничких делова зграде,
5. не обезбеди густу жичану мрежу на прозорима подрума,
6. не истакне упутство произвођача за коришћење лифта или других уређаја у згради,
7. не истакне упозорење на вратима лифта да је лифт у квару,
8. не обезбеди редовну контролу исправности лифта, противпожарних и других уређаја,
9. не обезбеди осветљење степеништа и ходника ноћу када у згради не постоје уређаји за аутоматско осветљење.
10. не истакне на видном месту у згради одлуку о кућном реду у стамбеним зградама, извод из прописа о заштити од пожара или извод из прописа о цивилној заштити уколико у згради или стамбеном блоку постоји склониште.

## **IX Завршне одредбе**

### **Члан 38.**

Управник, односно професионални управник је дужан да на видном месту у згради истакне ову одлуку, као и извод из прописа којима се уређују мере заштите од пожара.

Уколико у стамбеној згради или стамбеном блоку постоји склониште, управник је дужан да на видном месту у згради истакне и извод из прописа о цивилној заштити, са назнаком где се склониште налази.

### **Члан 39.**

Кућни ред прописан правилима о међусобним односима власника посебних делова у стамбеној заједници, мора бити у складу са општим правилима кућног реда прописаним овом одлуком.

### **Члан 40.**

Ступањем на снагу ове одлуке престаје да важи Одлука о кућном реду у стамбеним зградама („Међуопштински службени лист Ниш /92 и „Сл.лист града Ниша“, бр.19/05).

### **Члан 41.**

Ова одлука ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у „Службеном листу града Ниша“.

**I бр.06/10-17**  
**17.03.2017. год.**  
**П и р о т**

**ПРЕДСЕДНИК СКУПШТИНЕ**

Милан Поповић