

На основу члана 51. Закона о етажној својини ("Службени лист РЦГ", број 71/04) и члана 36. став 1. тачка 3. Статута Општине Херцег Нови ("Сл. лист РЦГ - општински прописи", број 15/04), Скупштина општине Херцег Нови на сједници одржаној 10.05.2007. године донијела је

## **ОДЛУКА**

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

("Сл. лист РЦГ - општински прописи", бр. 20/07 од 11.06.2007)

## **I ОПШТЕ ОДРЕДБЕ**

### **Члан 1**

Овом одлуком се прописује кућни ред у стамбеним зградама на подручју Општине Херцег Нови у циљу омогућавања несметаног становања и правилног коришћења посебних и заједничких дијелова стамбене зграде, уређаја и инсталација.

### **Члан 2**

Одредбе ове одлуке се односе на:

- власнике, односно закупце станова и чланове њихових породичних домаћинстава, који у њима станују,
- власнике, односно закупце пословних просторија и
- друга лица која привремено бораве у стамбеној згради (у даљем тексту: станари).

### **Члан 3**

Станари су дужни придржавати се кућног реда у стамбеним зградама утврђеног овом одлуком и законом.

### **Члан 4**

Права и обавезе које проистичу из одредаба ове одлуке, станари остварују непосредно или преко органа управљања стамбеном зградом.

## **II ПОСЕБНЕ ОДРЕДБЕ**

### **1. Коришћење стана и пословних просторија у згради**

#### **Члан 5**

Станари су дужни користити стамбене односно пословне просторије у стамбеној згради у складу са намјеном и потребном пажњом пазећи да друге власнике и кориснике не ометају у мирном коришћењу њихових посебних дијелова стамбене зграде.

Станари су дужни да при коришћењу посебног дијела стамбене зграде поступају пажљиво и да их чувају од оштећења, а заједничке дијелове стамбене зграде и земљиште које служи за редовну употребу зграде користе у складу са њиховом намјеном.

#### **Члан 6**

Станари су дужни користити посебне дијелове стамбене зграде на начин којим се не омета мирно становање других станара.

Забрањено је виком, галамом, гласном музиком или пјевањем нарушавати мир у згради и у дворишту стамбене зграде, као и реметити мир механичким изворима буке (мотори, машине, разни апарати и сл.).

У вријеме од 15,00 до 18,00 часова и од 22,00 до 06,00 часова станари се морају понашати на начин који обезбјеђује дневни и ноћни одмор станара зграде.

#### **Члан 7**

Станари су дужни одржавати чистоћу у посебном дијелу стамбене зграде који користе.

Није дозвољено кроз прозоре, врата, балконе и лође бацати било какве предмете, просипати воду, истресати тепихе, постељину, стољњаке и друге сличне предмете.

Станари су дужни да обезбиједи да одвођење воде из својих клима уређаја и балкона не угрожава друге станаре и пјешаке или пролазнике.

#### **Члан 8**

Скупштина власника, одређује мјесто за трешења тепиха, када је то неопходно, с тим што се ови послови могу вршити у вријеме од 08,00 - 14,00 часова и од 18,00 - 20,00 часова.

#### **Члан 9**

Цвијеће на балконима, лођама и терасама мора се држати у саксијама и другим посудама које не пропуштају воду и које су осигуране од пада.

#### **Члан 10**

Цијепање огријевног материјала (дрва и угаљ), врши се на мјесту и у вријеме које одреди скупштина власника. Послије цијепања огријевног материјала, власник је дужан да простор очисти и доведе га у првобитно стање. Огријевни материјал се одлаже у подрумима и другим просторијама које служе за ту намјену. Када стамбена зграда нема просторију за смјештај огријевног материјала скупштина власника одређује мјесто за његово одлагање.

Није дозвољено на балкону, лођи или тераси држати огријевни материјал и ствари које нарушавају изглед зграде.

#### **Члан 11**

Водоводне инсталације и санитарне уређаје у посебном дијелу стамбене зграде станари морају држати у исправном и уредном стању те се старати да кориштењем истих не причињавају штету осталим станарима.

#### **Члан 12**

У посебним дијеловима стамбене зграде могу се држати кућни љубимци у складу са прописима којим су уређена ова питања, осим у заједничким дијеловима стамбене зграде.

#### **Члан 13**

У циљу одржавања заједничких дијелова стамбене зграде и зграде као цјелине власник, односно закупац посебног дијела стамбене зграде је дужан да омогући улазак у свој посебни дио зграде овлашћеном лицу и лицу које изводи радове.

#### **Члан 14**

Посебни дијелови стамбене зграде морају бити обиљежени бројевима.

На вратима стана може се ставити плочица са именом, презименом и занимањем власника, односно закупца стана.

### **2. Коришћење заједничких дијелова стамбене зграде**

#### **Члан 15**

Заједничке дијелове стамбене зграде и земљиште које служи за редовну употребу зграде, сви станари користе у складу са њиховом намјеном, о чему се стара скупштина власника, управник зграде и станари.

Забрањено је заједничке просторије у згради (степеништа, ходнике, поткровља, сушионице, перионице, подруме и сл.), користи за становање или за обављање пословне дјелатности, осим када је заједничка просторија у складу са Законом о етажној својини претворена у стан или

пословну просторију.

У заједничким просторијама зграде је забрањено држати ствари и предмете, осим оних које су потребне за намјенско коришћење тих просторија.

#### **Члан 16**

Скупштина власника одређује распоред и начин коришћења заједничких просторија и уређаја и стара се о њиховој правилној употреби.

Станари су дужни да заједничке просторије и уређаје послје сваке употребе очисте и доведу у ред.

#### **Члан 17**

Улазна врата на стамбеној згради морају бити у исправном стању и закључана од 22,00 до 06,00 часова.

У зградама у којима постоје интерфони од улаза у зграду до стана или другог посебног дијела зграде, станари могу одредити да улазна врата у згради буду стално закључана.

Улаз у степениште зграде која нема уређај за аутоматско освјетљење, морају ноћу бити освјетљени.

#### **Члан 18**

Заједничке просторије у згради морају се одржавати чисто и уредно, о чему се стара скупштина власника, управник зграде и станари.

На улазима зграда, прилазима, ходницима, холовима и степеништу није дозвољено остављати предмете који могу ометати пролаз, узроковати незгоде или нарушавати изглед и чистоћу.

#### **Члан 19**

Фасаде на стамбеним зградама морају бити у технички и функционално у исправном стању, уредне и чисте.

Спољни дијелови стамбене зграде (врата, прозори, излози и сл.) морају се одржавати у чистом и исправном стању.

О исправности и чистоћи фасаде и спољних дијелова стамбене зграде стара се Скупштина власника, управник зграде и станари.

Врата, прозори и ролетне у приземљу зграде се морају држати тако да не ометају кретање пролазника.

#### **Члан 20**

Код замјене ролетни на прозорима и вратима посебних и заједничких дијелова стамбене зграде мора се водити рачуна да оне буду једнообразне са постојећим, о чему се стара Скупштина власника, управник зграде и станари.

#### **Члан 21**

Надоградња стамбене зграде, претварање заједничких дијелова стамбене зграде у стан, претварање посебних и заједничких дијелова стамбене зграде у пословну просторију, као и преправке посебног дијела стамбене зграде, може се вршити сагласно прописима о планирању и уређењу простора, прописима о грађењу и Закону о етажној својини.

#### **Члан 22**

Постављање посебних телевизијских и радио антенских уређаја, клима уређаја и слично на крову или фасади зграде, врши се уз претходну сагласност Скупштине власника стамбене зграде, водећи рачуна да се не наноси штета згради, као и о конструкцији зграде и естетском изгледу исте.

#### **Члан 23**

Лица која изводе радове на посебном или заједничком дијелу стамбене зграде, дужна су о томе обавијестити управника зграде и надлежну инспекцију Општине.

По завршетку радова, а најкасније у року од 10 дана извођач радова је дужан да просторије,

уређаје и инсталације доведе у стање какво је било прије извођења радова.

Одредбе ст. 1. и 2. овог члана се односе и на лица која постављају телевизијске и радио антенске, клима и сличне уређаје на фасадама зграда и крововима.

#### **Члан 24**

Скупштина власника се стара о исправности инсталација и уређаја у стамбеној згради. Квар на уређајима и инсталацијама у згради видно ће се означити.

Лифт и друге инсталације и уређаји у згради морају бити у исправном стању уз обезбијеђивање важећег годишњег сертификата.

Скупштина власника дужна је да се стара да се редовно врши провјетравање и контрола исправности лифта, противпожарних апарата и уређаја за узбуњивање у згради ако их иста посједује.

Упутство за употребу лифта 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 зграде.

Уређаји и инсталације у згради се могу користити само у складу са упутствима произвођача и не могу мијењати намјену. Отклањање квара на уређајима и инсталацијама може се повјерити само овлашћеним субјектима.

#### **Члан 25**

Ради заштите од пожара у стамбеним зградама у којима су уграђени уређаји за противпожарну заштиту се морају одржавати у исправном стању (хидранти, противпожарни апарати и сл.), као и редовно одржавати и чистити димњаци.

У посебним и заједничким дијеловима стамбене зграде је у циљу заштите од пожара забрањено држати експлозивна средства и друге лако запаљиве материјале.

#### **Члан 26**

Двориште стамбене зграде мора се редовно чистити и одржавати, као и користити у складу са његовом намјеном.

Уређивање дворишта стамбених зграда врши се у складу са прописима о комуналном уређењу града.

#### **Члан 27**

Забрањено је у двориштима стамбених зграда:

- уништавати засаде (укусно биље, цвијеће, траву и др.),
- депоновати грађевински и други материјал, остављати хаварисана возила и одлупине, остављати отпатке и сл.,
- обављати пољопривредну и предузетничку дјелатност за личне потребе, осим у случају посједовања одобрења надлежног органа.

#### **Члан 28**

Правна лица и предузетници који обављају пословну дјелатност у стамбеној згради могу поставити одговарајућу рекламу, назив или натпис на стамбеној згради под условима утврђеним прописима о комуналном уређењу града.

#### **Члан 29**

Скупштина власника стамбене зграде одређује мјесто у згради за истицање одлука Скупштине, обавјештења, позива и слично.

На сваком улазу зграде мора постојати списак власника станова, односно купаца станова, истакнут на видном мјесту са подацима о броју стана и спрату на којем се налази стан, који истиче управник зграде.

#### **Члан 30**

Скупштина власника је дужна да на мјесту одређеном за истицање одлука и слично, истакне обавјештење о томе ко је именован за управника зграде, права и обавезе управника стамбене зграде, којем станару се могу обратити у случају квара на лифту или на другим уређајима и инсталацијама и код кога се налазе кључеви од просторија склоништа, струјомера и других заједничких уређаја, инсталација и просторија.

### **III НАДЗОР**

#### **Члан 31**

О извршавању одредаба ове одлуке стара се Скупштина власника и управник стамбене зграде.

Инспекцијски надзор над спровођењем ове одлуке врши орган локалне управе надлежан за послове Комуналне полиције, уколико другим прописима није утврђена надлежност друге инспекције.

Управник зграде у оквиру права старања о примјени одредаба ове одлуке Комуналној полицији указује на поједине пропусте станара стамбене зграде и даје потребне податке о станарима који се не придржавају кућног реда у стамбеним зградама.

### **IV КАЗНЕНЕ ОДРЕДБЕ**

#### **Члан 32**

Новчаном казном од десетоструког до двадесетоструког износа минималне зараде у Републици казниће се стамбена зграда као правно лице ако:

- не одреди мјесто и вријеме цијепања огријевног материјала (чл. 10. став 1.),
- не одреди мјесто за одлагање огријевног материјала (чл. 10. став 4.),
- не обезбиједи да се заједнички дијелови стамбене зграде користе у складу са њиховом намјеном (чл. 15. став 1.),
- не одреди начин и вријеме коришћења заједничких просторија и уређаја (чл. 16. став 1.),
- не обезбиједи одржавање чистоће у заједничким просторијама (чл. 18.),
- не обезбиједи чистоћу и исправност фасаде и спољних дијелова зграде (чл. 19.),
- код замјене ролетни на прозорима и вратима не обезбиједи једнообразност (чл. 20.),
- изда сагласност за постављање телевизијског, радио антенског, клима и сличног уређаја, усљед чега је нанијета штета згради (чл. 22),
- не обезбиједи исправност инсталација и уређаја у згради (чл. 24. став 1),
- не одреди мјесто у згради за истицање одлука Скупштине, обавјештења, позива и слично и не истакне списак станара у згради (чл. 29.),
- на мјесто за истицање одлука Скупштине и обавјештења не истакне ко је именован за управника зграде, права и обавезе управника (чл. 30.),

За прекршаје из става 1. овог члана, казниће се одговорно лице у правном лицу новчаном казном у износу од једноструког до петоструког износа минималне зараде у Републици.

#### **Члан 33**

Новчаном казном од десетоструког до педесетоструког износа минималне зараде у Републици, казниће се правно лице и предузетник ако:

- поступа супротно одредби члана 6.
- поступа супротно одредбама члана 7. ст. 1. и 2.
- поступа супротно одредби члана 8.,
- поступа супротно одредби члана 9,
- не цијепа огријевни материјал на мјесту које је одредила скупштина власника и простор после цијепања не доведе у првобитно стање (чл. 10. ст. 1. и 2.),
- на балкону, лођи или тераси држи огријевни материјал и ствари које нарушавају изглед зграде (чл. 10. став 5.),
- поступа супротно одредби члана 11,

- поступа супротно одредби члана 12,
- не омогући улазак у свој посебни дио зграде овлашћеном лицу и лицу које изводи радове, у циљу одржавања заједничких дијелова зграде и отклањања кварова (чл. 13.),
- не обиљежи посебни дио зграде бројевима (чл. 14. став 1.),
- користи заједничке дијелове зграде за држање ствари и предмета (чл. 15. став 3.),
- не очисти заједничку просторију и уређаје послје употребе (чл. 16. став 2.),
- поступа супротно одредби члана 18,
- поступа супротно одредбама члана 20,
- постави посебан телевизијски, радио антенски, клима уређај и слично без сагласности Скупштине власника (члан 22),
- поступа супротно одредбама члана 23. ст. 1. 2. и 3,
- у посебним и заједничким дијеловима стамбене зграде држи експлозивна средства и други лако запаљиви материјал (члан 25. став 2.),
- поступа супротно одредбама члана 27. став 1. ал. 1. 2. и 3.

За прекршаје из става 1. овог члана казниће се одговорно лице у правном лицу и физичко лице - станар, новчаном казном од једноструког до десетоструког износа минималне зараде у Републици.

За прекршаје из става 1. овог члана казниће се одговорно лице у правном лицу и предузетник на лицу мјеста новчаном казном у износу од троструког износа минималне зараде у Републици.

За прекршаје из става 1. овог члана казниће се физичко лице на лицу мјеста новчаном казном у износу од једноструког износа минималне зараде у Републици.

## **VI ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ**

### **Члан 34**

Управник стамбене зграде је дужан да на видном мјесту у згради истакне ову одлуку.

### **Члан 35**

Даном ступања на снагу ове одлуке престаје да важи Одлука о кућном реду у стамбеним зградама ("Сл. лист РЦГ - општински прописи", број 15/96).

### **Члан 36**

Ова одлука ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у "Сл. листу РЦГ - општински прописи" бр. 01-030/05-9235

Број: 01-3/30-07

Херцег Нови, 10.05.2007. године

Скупштина општине Херцег Нови  
Предсједник,  
др Данило Д.Вујадиновић, с.р.