



**РЕПУБЛИКА СРПСКА
ОПШТИНА ПРЊАВОР
НАЧЕЛНИК ОПШТИНЕ**

Карађорђева бр. 2, Прњавор, тел/факс: +387 51 663 740
e-mail: opstina@prnjavor.ba, www.prnjavor.ba



ПРИЈЕДЛОГ

ОДЛУКУ
о кућном реду у стамбеним зградама

ПРЕДЛАГАЧ: Начелник општине
ОБРАЂИВАЧ: Одјељење за стамбено-комуналне
послове и инвестиције

Прњавор, јануар 2019. године

На основу чл. 20 и 39. Закона о локалној самоуправи („Службени гласник Републике Српске“ број 97/16), члана 37. Статута општине Прњавор („Службени гласник општине Прњавор“ број 15/17 и 12/18) и чл. 161. и 201. став (1) Пословника о раду Скупштине општине Прњавор („Службени гласник општине Прњавор“ број 21/17, 23/17 и 32/17), Скупштина општине Прњавор, на __ сједници одржаној дана __. __. 2019. године, донијела је:

ОДЛУКУ о кућном реду у стамбеним зградама

I – ОПШТЕ ОДРЕДБЕ

Члан 1.

Овом одлуком прописује се начин коришћења станова, пословних и гаражних простора у стамбеним и стамбено-пословним зградама (у даљем тексту: зградама), као и заједничких дијелова и уређаја који се налазе у зградама на подручју општине Прњавор, а све у циљу одржавања мира, реда и чистоће.

Члан 2.

Одредбе ове одлуке су обавезне за сва лица која су етажни власници станова у зградама, и лица која су закупци станова као и лица која привремено бораве у становима, за власнике и кориснике пословних и гаражних простора који се налазе у зградама (у даљем тексту: станари), као и за лица која повремено долазе у зграду (у даљем тексту: друга лица).

II - ПОСЕБНЕ ОДРЕДБЕ

Коришћење станова, пословних и гаражних простора у зградама

Члан 3.

Станари и друга лица су дужни користити посебне дијелове зграде са пажњом доброг домаћина, односно привредника, пазећи да друге станаре не ометају у мирном коришћењу станова, пословних и гаражних просторија, а посебно:

- 1) редовно одржавати и правилно употребљавати уређаје који служе редовној употреби стана, пословног и гаражног простора, и хитно извршити поправке-уколико квар угрожава друге етажне власнике у коришћењу стана, гараже и пословних простора, друге дијелове зграде или зграду у цјелини,
- 2) уредним и чистим одржавати улазна врата: у зграде, станове, пословне просторе, гараже, као и просторе балкона и лође,
- 3) све вањске отворе затворити - у случају временских непогода,
- 4) подрумске и друге помоћне просторије користити према њиховој намјени,
- 5) код редовног одржавања и евентуалне реконструкције вањских отвора (prozora, балкона, лођа и тераса), забрањено је мијењати пројектовани изглед фасаде,

- 6) дозволити улазак у свој стан - лицу коме су повјерени послови одржавања стамбене зграде и извођачима радова код поправки, било у свом или сусједном стану,
- 7) у времену ноћног одмора од 22⁰⁰ часа до 6⁰⁰ часова и дневног одмора од 15³⁰ часова до 17³⁰ часова, понашати се на начин који обезбијеђује мир и тишину у згради и испред улаза у зграду,
- 8) на огласној табли, 24 сата раније најавити посебне догађаје и активности које подразумјевају нарушавање кућног мира (прославе, гласна музика и друго, као и вршење оправки које проузрокују буку),
- 9) придржавати се посебних прописа о држању животиња у стану, бринути се о редовној хигијени животиња – и тиме спријечити ометање станара у мирном коришћењу зграде и стана, те спријечити онечишћење дворишта, зграде и зелених површина,
- 10) осигурати вентилацију – чији извод надвисује највишу етажу зграде за пословни простор у зградама, а посебно угоститељске објекте, у којима се припрема храна или настају испарења и мириси,
- 11) уклањати снијег са балкона, лођа и тераса свог стана,
- 12) натписе на пословним просторима одржавати уредне, чисте и исправно написане, те одобрене од надлежних органа,
- 13) обезбиједити да излози уз јавне површине увијек буду уредни, чисти, редовно одржавани и одговарајуће освијетљени,
- 14) кровну антену прописно поставити на крову зграде.

Члан 4.

Забрањено је:

- 1) пролијевање воде или бацања било каквих отпадака или било каквих отпадака и предмета са прозора, балкона, терасе, лође и др.,
- 2) испрашивање постељине, одјеће и других предмета на прозорима, балконима и лођама као и у стубиштима;
- 3) остављање огрева и других предмета на балконима и терасама, који могу угрозити друге станове, зграду и пролазнике као и цијепање огрева, припремање јела на роштиљу и вршење других радњи које могу угрозити станове, зграду и пролазнике,
- 4) остављати у заједничким просторијама (смеће, стари намјешај, амбалажу, огрев и сл.),
- 5) неовлаштено привремено или трајно заузимање у цјелости или дјелимично заједничких просторија и склоништа од стране једног или више етажних власника и других лица који нису етажни власници,
- 6) држати у стану лако запаљиве материје,
- 7) остављање укључених уређеја и инсталација које користе редовној употреби стана, када станари нису у стану (отворена вода, укључени електрични и плински уређај и сл.),
- 8) у стану, помоћном, пословном или гаражном простору производити буку, развијати пару, дим, гасове и сл. и тиме ометати друге станаре у мирном кориштењу стана,

- 9) постављати појединачне антене на прозорима и другим фасадним отворима у зградама у којима постоји заједничка кровна антена, а у зградама код којих не постоји заједничка кровна антена, не смију се постављати појединачне антене на фасаде оријентисане према јавним површинама ако постоји могућност да се монтирају на фасаде које нису окренуте према јавној површини;
- 10) употреба аудио и видео апарата за производњу и репродукцију звука и слике, изван пословних простора и станова,
- 11) шарање и оштећење фасаде, зидова у заједничким просторијама, гажење и уништавање траве и засађених биљака на зеленим површинама (паркирање аутомобила, остављање разних предмета и играње на зеленим површинама),
- 12) држање и храњење животиња у заједничким просторијама и испред зграде, на земљишту које служи за редовну употребу зграде и зеленим површинама,
- 13) на прилазу у зграду вршење било каквих радова, остављање возила и других предмета као и играња фудбала, кошарке, и других спортова лоптом који стварају буку,
- 14) прање аутомобила у дворишту зграде,
- 15) обављање било којих дјелатности које за посљедицу имају нараушавање кућног реда и мира.

Обавезе заједнице етажних власника и станара у коришћењу заједничких дјелова зграде

Члан 5.

Заједничким дијеловима зграде сматрају се, у смислу ове одлуке, дијелови и уређаји који служе згради, као цјелини или посебним дијеловима зграде, а нарочито: темељи, главни зидови, кров, степениште, димњаци, фасада, подрум, таван, ходници, свјетларници, праонице и сушионице, просторије за смеће, просторије за одржавање састанака станара, просторије одређене за кућепазитеље, електрична, громобранска, канализациона водоводна и телефонска мрежа, гасне и топоводне инсталације и телевизијске антене.

Члан 6.

Заједница етажних власника, као правно лице – у смислу Закона о одржавању зграда, дужна је:

- 1) истакнути на огласној табли Одлуку о кућном реду и списак етажних власника, купаца и корисника посебних дијелова зграде,
- 2) одржавати фасаду зграде у уредном стању,
- 3) одржавати заједничке просторије зграде у уредном и исправном стању,
- 4) одржавати заједничке дијелове зграде, уређаје опрему и инсталације – у исправном стању,
- 5) обезбиједити чишћење снијега испред улаза и око зграде на пјешачким површинама на земљишту за редовну употребу зграде, а према распореду сачињеном од стране предсједника Заједнице етажних власника,
- 6) обезбиједити кошење траве испред и око зграде на земљиште за редовну употребу зграде, а према распореду сачињеном од стране предсједника Заједнице етажних власника,
- 7) обезбиједити освјетљење у стубишту,
- 8) обезбиједити чишћење димњака, те да су димњачарска враташца на тавану и подруму, у свако вријеме, слободна за приступ,

- 9) обезбиједити на видљивом мјесту, огласну плочу,
- 10) обезбиједити да кључ од тавана и непроходних тераса, мора увијек бити доступан код кућепазитеља или код другог лица које одреди скупштина станара или Управни одбор,
- 11) обезбиједити одржавање и чишћење лифтова и интерфона-према техничким прописима, те обавјештење о квару лифта и интерфона истакнути на видно мјесто.

Члан 7.

Обавезе станара у коришћењу заједничких дијелова зграде су:

- 1) станари су дужни закључавати улазна врата: зими од 22⁰⁰ часа - 6⁰⁰ часова и лјети од 23⁰⁰ часа - 5⁰⁰ часова, а уколико зграда има спољне сигурносне уређаје за позивање појединих станова или кућепазитеља, улазна врата могу бити закључана 24 сата,
- 2) станари су дужни обезбиједити натписе са презименима станара, или називом правног лица које врши одређену дјелатност,
- 3) станари су дужни обезбиједити да поштански сандучићи буду уредни и чисти, са јасно истакнутим презименима станара,
- 4) станари су дужни обезбиједити да улазна врата заједничких просторија, подрума, склоништа, тавана, праоница и сушионица, проходних и непроходних тераса - буду закључана,
- 5) станари мора да обезбиједи да тавански и прозори на заједничким ходницима, стубиштима и подрумским пролазима омогуће редовну вентилацију, и буду затворени у случају временске непогоде,
- 6) станари су дужни неовлашћеним лицима онемогућити приступ непроходним терасама, кровним површинама и заједничким уређајима и вршење поправки на њима,
- 7) станари су дужни омогућити улазак у заједничке просторије екипама за дезинфекцију, дезинсекцију и дератизацију.

Члан 8.

Заједница етажних власника дужна је обезбиједити:

- 1) уредно и редовно одржавање зелених површина и ограда, које не смију бити од бодљикаве жице, шилјака и сл.,
- 2) проходан прилаз згради,
- 3) уредно и редовно одржавање дворишних простора и објеката,
- 4) да вањски дијелови фасаде, балкони, лође и терасе увијек буду уредни и чисти, а оштећења поправљена,
- 5) да заставе, пригодни натписи и украси, који се постављају на зграде, буду чисти и уредни, те да се уклоне у року од 24 сата, након престанка повода ради кога су постављени.

Земљиште за редовну употребу зграде и фасада зграде

Члан 9.

Земљиште за редовну употребу зграде је земљиште које није јавна површина, а по намјени је двориште зграде.

Члан 10.

Двориште зграде, прије свега, служи за игру дјече, обављање кућних послова, као што су: припремање огрева и сл.-на за то одређеном простору, те за остале намјене које споразумно одреде станари зграде (паркирање и сл.).

Члан 11.

Двориште, пролаз и врт који припадају згради, и други слични простори морају да се чисте и уредно одржавају.

III- КАЗНЕНЕ ОДРЕДБЕ

Члан 12.

- (1) Новчаном казном у износу од 200,00 КМ до 600,00 КМ казниће се станар-физичко лице, ако поступа супротно одредбама члана 3, 4. и 7. ове одлуке.
- (2) За исти прекршај казниће се станар - правно лице новчаном казном у износу од 500,00 КМ до 5.000,00 КМ, а одговорно лице у правном лицу – новчаном казном у износу од 200,00 КМ до 1.800,00 КМ.
- (3) Станар предузетник за прекршаје из става 1. овог члана, казниће се новчаном казном, у износу од 200,00 КМ до 1.000,00 КМ.

Члан 13.

Новчаном казном у износу од 200,00 КМ до 5.000,00 КМ, казниће се Заједница етажних власника ако поступа супротно одредбама члана 6. и 8. ове одлуке, а одговорно лице - новчаном казном у износу од 100,00 КМ до 300,00 КМ

Члан 14.

Новчаном казном из члана 12. став 1. ове одлуке за прекршаје из чланова 3, 4. и 7. ове одлуке, казниће се родитељ односно старатељ ако је прекршај починило малољетно лице.

IV- ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

Члан 15.

Скупштина, односно управни одбор зграде је дужан поставити ову одлуку на видно мјесто у згради, те упознати станаре са истом.

Члан 16.

О спровођењу ове одлуке стараће се станари, скупштина и управни одбор зграде.

Члан 17.

Надзор и контролу над спровођењем ове одлуке врши Комунална полиција општине Прњавор.

Члан 18.

Са даном ступања на снагу ове одлуке престаје да важи Одлука о кућном реду у стамбеним зградама („Службени гласник општине Прњавор“ број 2/07 и 8/07).

Члан 19.

Ова одлука ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у „Службеном гласнику општине Прњавор“.

Број: 01-022-__/19
Датум: __.__.2019.године
Прњавор

ПРЕДСЈЕДНИК
СКУПШТИНЕ ОПШТИНЕ

Жељко Симић, мастер политикологије

ОБРАЗЛОЖЕЊЕ

ПРАВНИ ОСНОВ

Садржан је у члану 20. Закона о локалној самоуправи („Службени гласник Републике Српске“, број 97/16) којим је прописано да јединица локалне самоуправе у области стамбено-комуналних дјелатности има надлежност да прописује правила одржавања реда у зградама, те члану 39. истог закона, члану 37. Статута општине Прњавор („Службени гласник општине Прњавор“ број 15/17 и 12/18) и члану 161. став (1) Пословника Скупштине општине Прњавор („Службени гласник општине Прњавор“ број: 21/17, 23/17 и 32/17), којим одредбама је дато у надлежност Скупштини да у вршењу својих права и дужности, доноси опште, појединачне и остале акте.

Чланом 201. став (1) Пословника о раду Скупштине општине Прњавор („Службени гласник општине Прњавор“, број: 21/17, 23/17 и 32/17), прописано је да уколико није у питању сложен или обиман општи акт, за који је законом или другим прописом предвиђена јавна расправа, предлагач може уз образложење, поднијети приједлог општег акта по скраћеном поступку, иако акт претходно није разматран у нацрту.

РАЗЛОЗИ ЗА ДОНОШЕЊЕ

Скупштина општине Прњавор је 31.01.2007. године на 28. сједници усвојила Одлуку о кућном реду у стамбеним зградама.

У периоду од усвајања наведене одлуке па до данас, јавила се потреба да се наведена одлука прецизније допуни у дијеловима који се тичу обавезе станара и заједнице око чишћења снијега и кошења траве испред и око зграда и начина организовања тих активности од стране предсједника заједнице, одржавања лифтова (изграђене су зграде које посједују лифт). У осталим дијеловима одлука није мијењана.

Обзиром да је дана 18.11.2016. године усвојен нови Закон о локалној самоуправи („Службени гласник Републике Српске“ број 97/16), који служи као правни основ за доношење Одлуке о кућном реду у стамбеним зградама, морало се умјесто измјена и допуна постојеће одлуке приступити доношењу нове одлуке.

Како је у конкретном случају ријеч о само пар допуна већ постојеће одлуке и промјени правног основа за доношење исте, није у питању сложен или обиман општи акт, односно акт за који је законом или другим прописом предвиђена јавна расправа, у складу са чланом 201. став (1) Пословника о раду Скупштине општине Прњавор („Службени гласник општине Прњавор“, број 21/17, 23/17 и 32/17), подносимо овај приједлог општег акта, јер сматрамо да исти није потребно претходно разматрати у нацрту, те да су испуњени услови за доношење акта по скраћеном поступку.

Имајући у виду наведено, предлагемо доношење ове одлуке.

МАТЕРИЈАЛНА СРЕДСТВА

За провођење ове одлуке нису потребна материјална средства.

