

На основу члана 61. став 7. и члана 76. Закона о становању и одржавању зграда ("Службени гласник РС", број 104/16), члана 1. Правилника о критеријумима за утврђивање минималног износа који одређује јединица локалне самоуправе за плаћање трошкова инвестиционог одржавања заједничких делова зграде („Сл.гласник РС“ бр.101/17) и члана 30. Статута Општине Лапово („Сл.гласник Општине Лапово“ бр.8/12, 13/12 и 17/17), Скупштина Општине Лапово је на седници одржаној 21.12.2017. године, донела

## **О Д Л У К У**

**о општим правилима кућног реда у стамбеним и стамбено-пословним зградама, о минималној висини издвајања на име трошкова текућег и инвестиционог одржавања заједничких делова зграде и о висини износа накнаде за постављеног принудног управника зграде, на територији Општине Лапово**

### **I ПРЕДМЕТ РЕГУЛИСАЊА**

#### **Члан 1.**

Одлуком о општим правилима кућног реда у стамбеним и стамбено-пословним зградама, о минималној висини издвајања на име трошкова текућег и инвестиционог одржавања заједничких делова зграде, и о висини износа накнаде за постављеног принудног управника, на територији Општине Лапово (у даљем тексту: Одлука) уређују се општа правила кућног реда у стамбеним и стамбено-пословним зградама (у даљем тексту: зграда), износ минималне накнаде за текуће и инвестиционо одржавање заједничких делова зграде и износ накнаде за постављеног принудног управника зграде на територији Општине Лапово.

### **II ОПШТА ПРАВИЛА КУЋНОГ РЕДА У СТАМБЕНИМ И СТАМБЕНО-ПОСЛОВНИМ ЗГРАДАМА**

#### **1. ОПШТЕ ОДРЕДБЕ**

##### **Члан 2.**

Под кућним редом подразумевају се општа правила понашања у зградама, обавезна за све станаре, чијим поштовањем ће се обезбедити ред, мир и сигурност у згради, свим станарима неометано коришћење пословних и заједничких делова зграде, као и земљишта за редовну употребу зграде, очување заједничких делова у чистом, исправном и употребљивом стању, сигурном за коришћење.

Правилима власника може се прописати и кућни ред зграде, који не може бити у супротности са општим правилима кућног реда из ове Одлуке.

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, гаражу, гаражно место или гаражни бокс.

Заједнички делови зграде су делови зграде који не представљају посебан или самостални део зграде, који служе за коришћење посебних или самосталних делова зграде, односно зграде као целини, као што су: заједнички простор (степениште, улазни простори 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, излолација и завршна обрада зида према спољашњем простору или према заједничком делу зграде, стрехе, фасаде, кров, димњаци,

канал за проветравање, светларници, конструкција и простори за лифт и друге посебне конструкције и др.), као и заједничке инсталације, опрема и уређаји (унутрашње електричне, водоводне и канализационе, гасоводне и топловодне инсталације, лифт, громобрани, апарати за гашење, откривање и јављање пожара, безбедносна расвета, телефонска инсталација и сви комунални прикључци који су намењени заједничком коришћењу), 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 и 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 заједнице и скупштина стамбене заједнице.

Станар, у смислу ове Одлуке, је власник, закупац посебног дела зграде (стана или пословног простора), њихови чланови породичног домаћинства, супружник, 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 просторијама, као и лице које је корисник посебног дела зграде по неком другом правном основу.

## **2. ПОСЕБНЕ ОДРЕДБЕ**

### **Члан 3.**

О кућном реду у зградама дужни су да се старају станари и орган управљања.

### **Члан 4.**

Станари су дужни да посебне заједничке делове зграде и земљишта за редовну употребу користе са потребном 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.

### ***Време одмора***

### **Члан 5.**

Станари се морају понашати на начин који обезбеђује потпуни мир и тишину у згради (време одмора):

- радним данима у времену од 16,00 до 18,00 часова и од 22,00 до 07,00 часова наредног дана,

- у данима викенда у времену од 16,00 до 18,00 часова, и од 22,00 часа у суботу до 10,00 часова у недељу.

Временски период од 16,00 часова 31. децембра до 4,00 часова 01. јануара не сматра се временом за одмор.

### ***Бука у време одмора***

### **Члан 6.**

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, усисивач и слично), вентилационих система, клима уређаја, уређаја за музичку репродукцију, тв пријемника и других уређаја, машина и апарата у згради у времену одмора, дозвољено је само до собне јачине звука.

Време одмора мора се поштовати и при коришћењу машина за одржавање зелених површина око зграде (косачица, моторна тестера и слично).

У случају породичног 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.

## **2.1. КОРИШЋЕЊЕ ПОСЕБНИХ ДЕЛОВА ЗГРАДЕ**

### **Члан 7.**

На терасама, лођама, 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, балконе и лође бацати било какве предмете, кућно смеће, остатке хране, просипати воду, трести постељину, столњаке, крпе и друге сличне предмете.

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

У стамбеним и пословним просторијама не сме се држати огрев, течено гориво, експлозивне и запаљиве материје, хемијска или друга средства која могу да изазову експлозију, а огрев се мора држати у подрумским просторијама.

### *Држање кућних љубимаца*

### **Члан 8.**

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 9.**

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

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

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

### **Члан 10.**

Станар који изводи грађевинске, грађевинско-занатске и инсталатерске радове у згради или на згради дужан је да претходно о томе обавести орган управљања зградом, достави на увид одобрење надлежног органа за извођење радова, уколико је посебним Законом прописана обавеза прибављања одобрења за извођење тих грађевинских радова, а потом постави обавештење на видном месту у згради и обавести 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, делове зграде и земљиште за редовну употребу које је коришћено за извођење радова врати у првобитно стање.

Радови у случају хаварије и потребе за хитним интервенцијама могу се изводити и у време одмора, а други грађевински, грађевинско-занатски и инсталатерски радови у згради за које је потребно да се претходно обавести орган управљања зградом не могу се изводити у време ноћног одмора.

Уколико је за отклањање квара на инсталацијама у згради потребно пролазити или обављати радове у стамбеним или пословним просторијама, њихови власници су дужни да омогуће приступ радницима који су ангажовани на отклањању квара, при чему имају право да захтевају да њихов посебан део буде враћен у стање у коме се налазио пре него што је дозволио пролаз или његову употребу, односно има право на накнаду штете која је причињена пролазом или употребом на посебном делу.

## 2.2. КОРИШЋЕЊЕ ЗАЈЕДНИЧКИХ ДЕЛОВА ЗГРАДЕ

### Члан 11.

Заједнички делови зграде су делови који служе за коришћење посебних или самосталних делова зграде, сматрају се једном ствари над којом власници посебних делова зграде имају право заједничке недељиве својине.

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

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

### *Капија и улазна врата*

### Члан 12.

Капија и улазна врата на згради морају бити закључана у периоду од 23,00 до 6,00 часова наредног дана лети, и од 22,00 до 6,00 часова наредног дана зими.

У зградама у којима постоје спољни сигнални уређаји за позивање станара, станари на Скупштини стамбене заједнице могу донети Одлуку да улазна врата у згради буду стално закључана.

Станари који даљинским управљачем отварају улазну капију ради уласка или изласка возила из гараже или дворишта, дужни су да провере да ли је капија закључана након уласка или изласка возила из гараже или дворишта.

Станарима се обезбеђују кључеви од капије и улазних врата које су дужни да врате када им престане својство станара у смислу ове одлуке, о чему се стара Управник односно професионални управник стамбене заједнице.

### *Улаз у зграду*

### Члан 13.

Управник (професионални управник) стамбене зграде дужан је да на видном месту на уласку у стамбену зграду, осим аката прописаних посебним законима, истакне:

- решење о регистрацији стамбене заједнице
- 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 просторија и просторија са техничким уређајима, просторија трансформаторске станице и склоништа (кућна блоковска),
- обавештење којом јавном предузећу, правном лицу или предузетнику је поверено 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 стварање и успостављање реда, мира и поштовање одредаба посебних закона ове одлуке.

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

Ако Управник стамбене заједнице 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.

### **Заједнички простор**

#### **Члан 14.**

Заједнички простор у згради (степениште, 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.) служе за потребе свих станара и користе се у складу са њиховом наменом.

Станарима се обезбеђују кључеви од заједничких просторија или се обавештавају код кога се исти налазе, и исте су дужни да врате када им престане својство станара у смислу ове одлуке, о чему се стара Управник односно професионални управник стамбене заједнице.

#### **Члан 15.**

Скупштина стамбене заједнице зграде одређује распоред коришћења просторија намењених заједничкој употреби, а Управник стамбене заједнице односно професионални управник се стара о њиховој правилној употреби и придржавању 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 16.**

Станари су дужни да воде рачуна о економичности и да употребом заједничких просторија не повећају, неоправдано, укупне заједничке трошкове (утрошак електричне енергије, без потребе отварања прозора у зимском периоду, итд.).

#### **Члан 17.**

У заједничким просторијама, осим ствари које су нужне за наменско коришћење тих просторија, забрањено је држати ствари које ометају њихово наменско коришћење.

Станари су дужни да одржавају чистоћу заједничких просторија и обезбеде несметани и слободан пролаз кроз њих.

Забрањено је бацати или остављати отпатке, смеће и нечистоћу по степеништу и другим заједничким просторијама, као и пушење на степеништу и ходнику.

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

Заједнички судови за прикупљање смећа држе се на месту које је за то одређено и у исте је забрањено бацати отпатке индустријске и занатске делатности, земљу, шљаку из котларнице и баштенске отпатке.

#### **Члан 18.**

Улазни ходник и степениште зграде који немају уређај за аутоматско осветљење треба да буду осветљени о чему се стара Управник или професионални управник.

#### **Члан 19.**

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

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

**Члан 20.**

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

***Подрумске просторије*****Члан 21.**

Улазна врата у подрум се закључавају.

Станари морају имати кључ од врата подрума.

У подруму није дозвољено држање запаљивих предмета и течности.

Прозори на подрумима морају бити обезбеђени –заштићени од убацивања запаљених или запаљивих предмета о чему се старају станари, Управник или професионални управник.

Подрумске просторије морају бити снабдевене исправном инсталацијом за осветљивање.

***Огревни материјал*****Члан 22.**

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

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

***Таван*****Члан 23.**

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

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

Таванске просторије морају бити снабдевене исправном инсталацијом за осветљење.

***Тераса и кров зграде*****Члан 24.**

На непроходну терасу и кров стамбене зграде приступ је дозвољен само стручним лицима ради поправки, постављања антена и 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 25.**

Спољни делови зграде (врата, прозор, 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.

***Земљиште за редовну употребу зграде*****Члан 26.**

Земљиште за редовну употребу зграде служи свим станарима.

Скупштина стамбене заједнице одлучује о начину коришћења и одржавања земљишта за редовну употребу зграде, у складу са пројектно-техничком документацијом 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 27.**

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, уклањају 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 потребно одобрење надлежног органа 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, суседна зграда и парцела и сл.).

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

***Обезбеђење зграде у случају временских непогода*****Члан 28.**

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

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

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

Орган управљања зградом је дужан да у зимском периоду обезбеди предузимање мера заштите од смрзавања и прскања водоводних и канализационих инсталација и уређаја у заједничким просторијама, као и да обезбеди уклањање снега и леда са заједничких делова зграде и земљишта за редовну употребу зграде.

**2.3. КОРИШЋЕЊЕ ЗАЈЕДНИЧКИХ ИНСТАЛАЦИЈА,  
ОПРЕМЕ И УРЕЂАЈА*****Унутрашње електричне инсталације*****Члан 29.**

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 30.**

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

У лавабове, 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 , инсталације грејања , димњак*****Члан 31.**

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.

Забрањено је зазиђивање отвора и ревизионих отвора димњачких канала или коришћење димњачких канала супротно њиховој намени.

***Лифт, противпожарни уређаји и уређај за узбуну у згради*****Члан 32.**

Орган управљања зградом дужан је да редовно врши контролу исправности лифта, 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 33.**

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

Послове 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, откривање и јављање пожара*****Члан 34.**

Орган управљања зградом дужан је да води рачуна о исправности и чувању од оштећења опреме, уређаја и средства за гашење пожара, као и да предузме друге превентивне мере прописане одредбама посебног закона.

***Безбедносна расвета*****Члан 35.**

Забрањено је оштећивати и уништавати безбедносну расвету.

***Радови на текућем и инвестиционом одржавању заједничких делова стамбене зграде*****Члан 36.**

Текуће одржавање зграде је извођење радова који се предузимају ради спречавања оштећења која настају употребом зграде или ради отклањања тих оштећења, а састоје се од прегледа, поправки и предузимања превентивних и заштитних мера, односно свих радова којима се обезбеђује одржавање зграда на задовољавајућем нивоу употребљивости, а радови на текућем одржавању заједничких делова зграде обухватају:

- 1) редовно сервисирање лифтова;
- 2) поправке или замену аутомата за заједничко осветљење, прекидача, сијалица и др.;
- 3) дератизацију, дезинсекцију и дезинфекцију заједничких просторија у згради;
- 4) редовне прегледе и сервисирање хидрофорских постројења у згради, инсталација централног грајања (котларница, подстаница, мреже са грејним телима, вентила, димњака централног грејања) и др. инсталација и уређаја за гашење пожара у згради,



електроинсталација, уређаја за нужно светло, уређаја и опреме за климатизацију и вентилацију зграде;

5) чишћење олука и олучних цеви зграде;

6) поправку или замену окова, брава, катанаца и других уређаја за затварање ормана за струјомере, водомере, телефонске и телевизијске инсталације у згради;

7) кречење заједничких просторија у згради;

8) фарбање цевне мреже, грејних тела и других уређаја у заједничким деловима зграде;

9) одржавање хигијене у заједничким деловима зграде (чишћење и прање улаза, заједничких просторија, степеништа, ходника, застакљених површина и др.);

10) чишћење и одржавање тротоара око зграде, односно насипа, усека, ригола и слично;

11) друге радове којим се обезбеђује текуће одржавање зграде на задовољавајућем нивоу употребљивости.

Радове на текућем одржавању заједничких делова стамбене зграде из става 1. овог члана могу да обављају привредни субјекти или предузетници који су регистровани за обављање наведених делатности.

Инвестиционо одржавање јесте извођење грађевинско-занатских, односно других радова у зависности од врсте објекта у циљу побољшања услова коришћења зграде.

### 3. ОСТАЛЕ ОДРЕДБЕ

#### Члан 37.

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

#### Члан 38.

За непоштовање кућног реда одговорни су станари и орган управљања.

Власник и закупац посебног дела зграде одговоран је и за понашање 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 39.

О непоштовању кућног реда, као и хаварија које могу угрозити заједничке делове зграде или посебне делове зграде других власника, станари најпре обавештавају скупштину стамбене заједнице или управника односно професионалног управника, који ће по пријему обавештења поучити прекршиоца да је у обавези да поштује кућни ред, о датој поуци сачинити белешку, а након тога, уколико је то потребно, учињени прекршај пријавити и надлежној инспекцији како би се предузеле мере у складу са Законом о становању и одржавању зграда.

Уколико се ненаменски и непажљивим руковањем и употребом инсталација и уређаја нанесе штета на инсталацијама, уређајима, заједничким деловима зграде и објекту у целини, као и посебним деловима других власника и уређајима и инсталацијама у истим, лице које је проузроковало ту штету дужно је да надокнади штету и сноси трошкове отклањања квара.

Управник, односно професионални управник, одговара стамбеној заједници, уколико у року од два месеца од сазнања за учињену штету и одговорно лице, пропусти да предузме потребне радње укључујући и подношење тужбе у циљу регреса за трошкове одржавања односно поправке, против лица које је одговорно за оштећење заједничких делова зграде.

За штету која проистекне од заједничких делова зграде одговара стамбена заједница а супседијарно и власници посебних делова ако стамбена заједница не надокнади штету у року који је одлуком надлежног органа одређен за накнаду штете.

#### 4. НАДЗОР

##### Члан 40.

Надзор над применом одредаба ове одлуке врши Орган општинске управе надлежан за послове становања.

Послове инспекцијског надзора врши орган општинске управе надлежан за инспекцијске послове, преко комуналног инспектора и грађевинског инспектора, у складу са Законом о становању и одржавању зграда, Законом који регулише рад инспекцијских органа и другим важећим прописима из ове области.

У вршењу инспекцијског надзора над одредбама ове одлуке, инспектор из става 2. овог члана има овлашћење да изда прекршајни налог за прекршаје за које су овом одлуком прописане новчане казне у фиксном износу и врши друге послове у складу са овлашћењима из закона и овом одлуком.

Стамбена заједница, односно Скупштина стамбене заједнице, управник односно професионални управник и друга лица, пружаће помоћ органима из става 2. овог члана тако што ће указати на поједине пропусте станара и власника пословног простора и дати потребне податке о станарима и власницима пословних просторија који се не придржавају кућног реда у стамбеним зградама.

#### 5. КАЗНЕНЕ ОДРЕДБЕ

##### Члан 41.

Новчаном казном у фиксном износу од **5.000,00** динара казниће се за прекршај **станар физичко лице** уколико поступи супротно следећим одредбама ове Одлуке:

1. поступи супротно одредбама члана 7. Одлуке ( на терасама, лођама и балконима држи ствари које нарушавају изглед зграде, баца смеће и слично, кроз прозоре, врата, балконе, лође, држи необезбеђене саксије и сл.) ;

2. поступи супротно одредбама члана 8. Одлуке (не води рачуна о кућним љубимцима који нарушавају мир, тишину, чистоћу) ;

3. поступи супротно одредбама члана 15. став 2. Одлуке (не доведе у ред просторије намењене заједничкој употреби после коришћења и не врати кључ надлежном лицу);

4. поступи супротно одредбама члана 17. Одлуке (у заједничким просторијама држи ненаменске ствари, не одржава хигијену, оставља отпатке, оштећује делове зграде, баца отпатке супротно одредбама наведеног члана);

5. поступи супротно одредбама члана 20. Одлуке (не обележи свој стан бројевима);

6. поступи супротно одредбама члана 22. Одлуке (не држи огревни материјал у просторијама које су за то намењена и цепа огревни материјал у стану);

7. поступи супротно одредбама члана 24. Одлуке (приступи и омогући приступ на терасу и кров ради уклањања снега, леда и слично, или ради поправке антена и сличних уређаја лицу које за то није стручно, и оштети кров или други заједнички део зграде);

8. поступи супротно одредбама члана 25. Одлуке (не стара се о хигијени спољних делова зграде-врата, прозори, излози и не стара се о томе да врата, прозори, капци и сл. у приземљу не ометају кретање пролазника);

9. поступи супротно одредбама члана 29. Одлуке (неовлашћено отвара разводне кутије и ормариће са електричним уређајима који служе згради као целини);

10. ако не учествује у трошковима одржавања заједничких делова зграде и земљишта за редовну употребу зграде , и управљања зградом.

Новчаном казном у фиксном износу од **12.000,00** динара казниће се за прекршај станар физичко лице уколико поступи супротно следећим одредбама ове Одлуке:

1. поступи супротно одредбама члана 6. Одлуке (производи буку и нарушава мир у време одмора);

2. поступи супротно одредбама члана 10. Одлуке (изводи грађевинске занатске и инсталатерске радове у згради супротно одредбама овог члана и не дозволи приступ у стамбеној просторији, радницима ради отклањања квара на инсталацијама у згради);

3. поступи супротно одредбама члана 19. став 2. Одлуке (по иселењу не уклони натписе и рекламу и простор на коме су били постављени не доведе у исправно стање);

4. поступи супротно одредбама члана 21. став 1. и 3. Одлуке (не закључава врата у подруму, и држи у истима запаљиве предмете и течност);

5. поступи супротно одредбама члана 23. став 1. и 2. Одлуке (не закључава улазна врата на тавану и држи запаљиве предмете и течност на тавану);

6. поступи супротно одредбама члана 27. став 2. и 4. Одлуке (депонује грађевински материјал супротно одредбама овог члана, и уништава и оштећује ограду, зеленило и друге елементе уређења површине око зграде);

7. поступи супротно члану 28. став 2. и 3. Одлуке (не уклони са прозора, тераса, балкона и лођа снег и лед и не предузме мере заштите од смрзавања и прскања водоводних и канализационих инсталација и уређаја у становима и посл. просторијама, у складу са овим чланом);

8. поступи супротно одредбама члана 30. Одлуке (канализационе и водоводне инсталације не држе у исправном стању);

9. поступи супротно члану 31. став 3. Одлуке (врши зазиђивање отвора и ревизионих отвора димњачких канала или користи исте супротно намени);

10. поступи супротно одредбама члана 35. Одлуке (уништава и оштећује безбедносну расвету).

Новчаном казном у фиксном износу од **50.000,00** динара казниће се **правно лице** за прекршаје из става 1. и 2. овог члана и из члана 9. ове Одлуке а **одговорно лице** у правном лицу новчаном казном у фиксном износу од **10.000,00** динара.

За прекршаје из става 1. и 2. овог члана и из члана 9. ове Одлуке, **предузетник** ће се казнити новчаном казном у фиксном износу од **20.000,00** динара.

#### Члан 42.

Новчаном казном у фиксном износу од **50.000,00** динара казниће се за прекршај орган управљања зградом **Скупштина стамбене заједнице**, уколико:

1. поступи супротно члану 21. Одлуке (не обезбеди закључавање подрумских просторија, доступност кључа станарима, не обезбеди да прозори на подруму буду заштићени од убацивања запаљених или запаљивих предмета, ако подрумска просторија нема исправну инсталацију за осветљење, ако се држе запаљиве материје и течност у подруму);

2. поступи супротно члану 23. Одлуке (не обезбеди закључавање таванског простора, не обезбеди доступност кључа станарима, ако се на тавану држе запаљиви предмети и течности, ако тавански простор нема исправну инсталацију за осветљење);

3. поступи супротно одредбама члана 27. Одлуке (не одржава земљиште за редовну употребу зграде, зеленило и др. прописано овим чланом);

4. поступи супротно одредбама члана 28. Одлуке (не обезбеди да у случају временских непогода заједнички простор- степениште, светларница, таван, подрум и др. буде затворен и не обезбеди предузимање мера заштите од смрзавања и прскања водоводних и канализационих инсталација и уређаја у заједничким просторијама и уклањање снега и леда са заједничких делова зграде и земљишта за редовну употребу зграде);

5. поступи супротно одредбама члана 32. Одлуке (не врши контролу исправности лифта, противпожарних уређаја и уређаја за узбуну, не истакне упуство за употребу лифта и упозорење да је лифт у квару и остало прописано овим чланом);

6. поступи супротно одредбама члана 33. Одлуке (не стара се о исправности и редовном сервисирању громобрана и електричних инсталација);

7. поступи супротно одредбама члана 34. Одлуке (не води рачуна о исправности и чувању од оштећења опреме, уређаја и средстава за гашење пожара);

8. поступи супротно одредбама члана 35. Одлуке (не стара се о безбедносној расвети).

#### Члан 43.

Новчаном казном у фиксном износу од **5.000,00** динара казниће се за прекршај орган управљања стамбене заједнице-**Управник односно професионални управник**, уколико:

1. поступи супротно одредбама члана 6. Одлуке (не стара се о кућном реду и миру)

2. поступи супротно одредбама члана 13. Одлуке (на видном месту не истакне одлуку, обавештења, списак станара и др. из овог члана);

3. поступи супротно одредбама члана 12. и 14. Одлуке (не обезбеди станарима кључеве од улазних врата и заједничких просторија зграде односно не обавести код кога се кључеви од заједничких просторија налазе);

4. поступи супротно члану 18. Одлуке (не обезбеди осветљавање степеништа и ходника ако у згради не постоје уређаји за аутоматско осветљавање);

5. поступи супротно члану 21. Одлуке (не обезбеди закључавање подрумских просторија, доступност кључа станарима, не обезбеди да прозори на подруму буду заштићени од убацивања запаљених или запаљивих предмета, ако подрумска просторија нема исправну инсталацију за осветљење, ако се држе запаљиве материје и течност у подруму);

6. поступи супротно члану 23. Одлуке (не обезбеди закључавање таванског простора, не обезбеди доступност кључа станарима, ако се на тавану држе запаљиви предмети и течности, ако тавански простор нема исправну инсталацију за осветљење);

7. поступи супротно одредбама члана 27. Одлуке (не стара се о одржавању земљишта за редовну употребу зграде, зеленила и др. из овог члана);

8. поступи супротно одредбама члана 28. Одлуке (не обезбеди да у случају временских непогода заједнички простор- степениште, светларница, таван, подрум и др. буде затворен и не обезбеди предузимање мера заштите од смрзавања и прскања водоводних и канализационих инсталација и уређаја у заједничким просторијама и уклањање снега и леда са заједничких делова зграде и земљишта за редовну употребу зграде);

9. поступи супротно одредбама члана 32. Одлуке (не врши контролу исправности лифта, противпожарних уређаја и уређаја за узбуну, не истакне упуство за употребу лифта и упозорење да је лифт у квару и остало из овог члана);

10. поступи супротно одредбама члана 33. Одлуке (не стара се о исправности и редовном сервисирању громобрана и електричних инсталација);

11. поступи супротно одредбама члана 34. Одлуке (не води рачуна о исправности и чувању од оштећења опреме, уређаја и средстава за гашење пожара);

12. поступи супротно одредбама члана 35. Одлуке (не стара се о безбедносној расвети);

13. поступи супротно одредбама члана 39. став 3. Одлуке (не предузме потребне радње, поднесе тужбу, у циљу регреса од лица које је одговорно за штету на заједничким деловима зграде).

#### Члан 44.

За све што није предвиђено казним одредбама ове Одлуке, сходно ће се примењивати казнене одредбе Закона о становању и одржавању зграда и Закона о прекршајима.

### III ПРИНУДНИ УПРАВНИК

#### Члан 45.

Општинска управа Општине Лапово, у случајевима прописаним Законом, уводи принудну управу у стамбену заједницу, поверавањем послова управљања професионалном управнику, који за свој рад прима накнаду.

Накнада из става 1. овог члана одређује се у висини од 6 динара по m<sup>2</sup> посебног дела зграде.

Накнаду за рад принудног управника плаћају власници посебних делова зграде, месечно, организатору професионалног управљања који измирује обавезе плаћања накнаде према професионалном-принудном управнику, на основу издате фактуре.

### IV МИНИМАЛНА ВИСИНА ИЗНОСА ТЕКУЋЕГ И ИНВЕСТИЦИОНОГ ОДРЖАВАЊА

#### Члан 46.

Власници посебних делова зграда на територији Општине Лапово, дужни су месечно плаћати:

**1.** износ од **200,00 динара** за сваки посебан део чији су власници, на име минималног износа за текуће одржавање зграде;

**2.** на име инвестиционог одржавање заједничких делова зграде, минималан износ у висини од:

**- за стамбени и пословни простор:**

за зграде до 10 година старости са лифтом- 2,5 динара по m<sup>2</sup> посебног дела зграде;

за зграде до 10 година старости без лифта – 2,0 динара по m<sup>2</sup> посебног дела зграде;

за зграде од 10-20 година старости са лифтом- 3,8 динара по m<sup>2</sup> посебног дела зграде ;

за зграде од 10-20 година старости без лифта- 3 динара по m<sup>2</sup> посебног дела зграде;

за зграде од 20-30 година старости са лифтом- 5,1 динара по m<sup>2</sup> посебног дела зграде;

за зграде од 20-30 година старости без лифта- 3,9 динара по m<sup>2</sup> посебног дела зграде;

за зграде преко 30 година старости са лифтом-6,4 динара по m<sup>2</sup> посебног дела зграде

;

за зграде преко 30 година старости без лифта-4,9 динара по m<sup>2</sup> посебног дела зграде

**- за гараже:**

за зграде до 10 година старости-1,2 динара по m<sup>2</sup> површине гараже;

за зграде од 10-20 година старости- 1,8 динара по m<sup>2</sup> површине гараже;

за зграде од 20-30 година старости- 2,4 динара по m<sup>2</sup> површине гараже;

за зграде преко 30 година старости- 3 динара по m<sup>2</sup> површине гараже;

**- за гаражни бокс и гаражно место:**

за зграде до 10 година старости- 0,8 динара по m<sup>2</sup> површине гаражног места или гаражног бокса;

за зграде од 10-20 година старости- 1,2 динара по m<sup>2</sup> површине гаражног места или гаражног бокса;

за зграде од 20-30 година старости- 1,6 динара по m<sup>2</sup> површине гаражног места или гаражног бокса;

за зграде преко 30 година старости- 2,0 динара по m<sup>2</sup> површине гаражног места или гаражног бокса.

Накнаду из става 1. тачка 1. и 2. овог члана, плаћају власници посебних делова зграде, месечно, најкасније до последњег дана у месецу за текући месец, на рачун који стамбена заједница има отворен код надлежне финансијске организације.

Одлуком скупштине стамбене заједнице може бити одређен износ накнаде на име трошкова текућег и инвестиционог одржавања а који не може бити нижи од износа прописаног ставом 1. тачка 1. и 2. овог члана.

#### **Члан 47.**

За стамбене заједнице са мањим бројем станова (до 20 станова) власници посебних делова зграде су у обавези да за додатна средства за текуће и инвестиционо одржавање зграде, обезбеде засебне уплате на рачун стамбене заједнице а на основу предмера и предрачуна радова овлашћеног извођача радова, за одређену врсту посла.

Средства која стамбена заједница приходује, без обзира на број посебних делова, по основу инвестиционог и текућег одржавања, могу се у целокупном износу трошити у складу са насталом потребом у одређеном тренутку, и за једну и за другу врсту одржавања.

Средства које је стамбена заједница прикупила на име накнаде за текуће и инвестиционо одржавање могу се користити и за трошкове хитних интервенција прописаних чланом 59. Закона о становању и одржавању зграда.

### **V ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ**

#### **Члан 48.**

Орган управљања стамбене заједнице је дужан да на видном месту у згради истакне ову Одлуку, као и извод из прописа којима се уређују мере заштите од пожара у року од 15 дана од дана ступања на снагу ове Одлуке.

#### **Члан 49.**

Уколико није извршена регистрација стамбене заједнице обавезе које се односе на органе управљања стамбене заједнице, падају на терет стамбене заједнице као правног лица у смислу члана 16. став 2. Закона о становању и одржавању зграда.

#### **Члан 50.**

За све што није предвиђено овом одлуком примењиваће се одредбе Закона о становању и одржавању зграда ("Службени гласник РС", бр.104/16) и других важећих прописа из ове области.

#### **Члан 51.**

Ова одлука ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у "Службеном гласнику Општине Лапово".

**СКУПШТИНА ОПШТИНЕ ЛАПОВО**

**Број: 020-260/17-I-04**

**ПРЕДСЕДНИК**  
**Небојша Милетић, ср.**

На основу члана 61. став 7. и члана 76. Закона о становању и одржавању зграда ("Службени гласник РС", број 104/16), члана 1. Правилника о критеријумима за утврђивање минималног износа који одређује јединица локалне самоуправе за плаћање трошкова инвестиционог одржавања заједничких делова зграде („Сл.гласник РС“ бр.101/17) и члана 37. тачка 19. Статута општине Лапово („Сл.гласник општине Лапово“ бр.2/19), Скупштина општине Лапово је на седници одржаној 17.12.2019. године, донела:

**Одлука о измени и допунама Одлуке  
о општим правилима кућног реда у стамбеним и стамбено-пословним зградама, о  
минималној висини издвајања на име трошкова текућег и инвестиционог одржавања  
заједничких делова зграде и о висини износа накнаде за постављеног принудног  
управника зграде, на територији Општине Лапово**

**Члан 1.**

У Одлуци о општим правилима кућног реда у стамбеним и стамбено-пословним зградама, о минималној висини издвајања на име трошкова текућег и инвестиционог одржавања заједничких делова зграде и о висини износа накнаде за постављеног принудног управника зграде, на територији Општине Лапово („Сл.гласник општине Лапово“ бр.20/17), у члану 6. после става 3. додаје се став 4 који гласи:

„Бука у затвореним просторима зграде, намењеним за становање, у време одмора не сме прећи граничну вредност од 30 ДБ, док на отвореном простору у време одмора бука не сме прећи граничну вредност од 45 ДБ за стамбену зграду и 50 ДБ за стамбено – пословну зграду.“.

Досадашњи став 4. постаје став 5.

**Члан 2.**

У члану 9. после става 1. додају се ставови 2. и 3. који гласе:

„Угоститељска делатност се може обављати само у приземним деловима стамбених зграда који имају посебно обезбеђене комуникације и нису повезане са улазом и комуникацијама у стамбеној, односно стамбено - пословној згради, уз дозвољени ниво буке прописан овом Одлуком.

Угоститељска делатност се може обављати и за време ноћног одмора, према радном времену прописаном посебном одлуком“.

Досадашњи став 2. постаје став 4.

**Члан 3.**

После члана 10. додаје се члан 10а. који гласи:

**„Бука у посебним деловима зграде**

**Члан 10а.**

Дозвољени ниво буке у посебним деловима стамбене зграде, укључујући и простор у коме се обавља привредна делатност, је 35 ДБ, с тим што се у току дневног и ноћног одмора ниво буке не сме прећи граничну вредност од 30 ДБ“.

**Члан 4.**

После члана 28. додаје се члан 28а. који гласи:

**„Бука у заједничким деловима зграде**

**Члан 28а.**

Дозвољени ниво буке у заједничким деловима стамбене зграде је 35 ДБ, с тим што се у току дневног и ноћног одмора ниво буке не сме прећи граничну вредност од 30 ДБ“.

**Члан 5.**

У члану 41. став 2. тачка 1. мења се и гласи:

„1. поступи супротно одредбама члана 6, 10а. и 28а. (производи буку изнад прописане границе и нарушава мир у време одмора)“.

**Члан 6.**

Остале одредбе Одлуке о општим правилима кућног реда у стамбеним и стамбено-пословним зградама, о минималној висини издвајања на име трошкова текућег и инвестиционог одржавања заједничких делова зграде и о висини износа накнаде за постављеног принудног управника зграде, на територији Општине Лапово („Сл.гласник општине Лапово“ бр.20/17) остају непромењене.

**Члан 7.**

Ова Одлука ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у „Службеном гласнику општине Лапово“

**СКУПШТИНА ОПШТИНЕ ЛАПОВО**

**Број: 020-259/19-I-04**

**ПРЕДСЕДНИК  
Небојша Милетић,ср.**

75.



РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
ОПШТИНА ЛАПОВО  
СКУПШТИНА ОПШТИНЕ  
Број: 020-87/22-I  
Датум: 20. 6. 2022. године  
ЛАПОВО

На основу члана 61. став 7. и члана 76. Закона о становању и одржавању зграда ("Службени гласник РС", број 104/16 и 9/20), члана 1. Правилника о критеријумима за утврђивање минималног износа који одређује јединица локалне самоуправе за плаћање трошкова инвестиционог одржавања заједничких делова зграде („Сл.гласник РС“ бр.101/17) и члана 37. тачка 19. Статута општине Лапово („Службени гласник општине Лапово“ бр. 2/19), Скупштина општине Лапово, на седници одржаној дана 20. јуна 2022. године, донела је

### ОДЛУКУ

**о измени Одлуке о општим правилима кућног реда у стамбеним и стамбено-пословним зградама, о минималној висини издвајања на име трошкова текућег и инвестиционог одржавања заједничких делова зграде и о висини износа накнаде за постављеног принудног управника зграде, на територији Општине Лапово**

#### Члан 1.

У Одлуци о општим правилима кућног реда у стамбеним и стамбено-пословним зградама, о минималној висини издвајања на име трошкова текућег и инвестиционог одржавања заједничких делова зграде и о висини износа накнаде за постављеног принудног управника зграде, на територији Општине Лапово („Службени гласник општине Лапово“, број 20/17 и 24/19), мења се члан 45. став 2. и гласи :

„Накнада из става 1. овог члана одређује се у висини од **350,00 динара месечно**, по посебном делу зграде.“

#### Члан 2.

Мења се члан 46. став 1. тачка 1. и гласи:

„1. износ од **300,00 динара** за сваки посебан део чији су власници, на име минималног износа за текуће одржавање зграде;“

#### Члан 3.

Одлука ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у "Службеном гласнику општине Лапово".

**ПРЕДСЕДНИЦА**  
**Мирела Раденковић, с.р.**