

На основу члана 30. а у вези са чланом 14. Закона о локалној самоуправи ( «Службени гласник Републике Српске» број: 101/04,42/05,118/05 и 98/13) и члана 35. и 78. Статута општине Шамац ( « Службени гласник општине Шамац », број: 3/14),Скупштина општине Шамац на седамнаестој редовној сједници одржаној 30.04.2014.године, донијела је

## **О Д Л У К У**

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

#### **I ОПШТЕ ОДРЕДБЕ**

##### **Члан 1.**

Овом одлуком прописује се начин кориштења и одржавања станова, пословних и гаражних простора у стамбеним и стамбено пословним зградама (у даљем тексту посебних дијелова зграде ) као и заједничких дијелова и уређаја који се налазе у зградама, те земљишта које служи редовној употреби зграда на подручју Општине Шамац, а све у циљу функционалног и безбједног кориштења зграда, одржавања кућног реда и културе становања.

##### **Члан 2.**

Посебне дијелове зграде чине: стан, као дио зграде намјењен за становање, пословни простор, као дио зграде намјењен за обављање пословних дјелатности, гаража, као дио зграде, намјењена за смјештај једног или више возила, а који имају засебан улаз и чине грађевинску цјелину са зградом.

##### **Члан 3.**

Заједнички дијелови зграде сматрају се, у смислу одве одлуке дијелови и уређаји који служе згради као цјелини или посебним дијеловима зграде а нарочито: темељи, главни зидови, кров, степениште, димњаци, лифтови, фасада, подрум, таван, ходници, свјетларници, праонице и сушионице, просторије за смеће, просторије за састанке заједнице етажних власника и кућнепозитеља, електрична, громобранска, канализациона, водоводна и телефонска мрежа, гасне и топоводне инсталације, телевизијске антене, олуци, нужни пролази, хаусторски пролази и степенице.

##### **Члан 4.**

Одредбе ове одлуке су обавезне за сва лица која су етажни власници станова у зградама, лица која су закупци станова у смислу Закона о приватизацији државних станова као и лица која привремено бораве у становима, за власнике и кориснике пословних и гаражних простора који се налазе у зградама или колективним гаражним објектима, лица која повремено у зграду долазе, заједницу етажних власника, њене органе и лица која представљају заједницу, управљају заједницом и организују послове одржавања.

## **II ОДРЖАВАЊЕ ЗГРАДА**

### **Члан 5.**

Одржавање зграде у смислу ове одлуке, обухвата извођење редовног и инвестиционог одржавања станова, пословних просторија и гаража као посебних дијелова зграде, те радова редовног и инвестиционог одржавања заједничких дијелова зграде.

Одржавањем зграде обезбјеђује се функционалност и безбједност зграде као цјелине и њених посебних и заједничких дијелова.

## **II 1. ОДРЖАВАЊЕ ПОСЕБНИХ ДИЈЕЛОВА ЗГРАДЕ**

### **Члан 6.**

Посебни дио зграде одржава и финансира етажни власник.

О извођењу радова редовног одржавања посебног дијела зграде одлучује етажни власник самостално.

Трошкове редовног одржавања посебног дијела зграде етажни власник може уговором пренијети на корисника ( закупац, носилац станарског права и други корисници).

### **Члан 7.**

Етажни власник може о свом трошку извршити преправке у стану или другом посебном дијелу зграде који су у његовом власништву, укључујући и промјену намјене искључиво у складу са одредбама Закона о одржавању зграда и Закона о уређењу простора и грађењу.

### **Члан 8.**

Инвестиционо одржавање посебног дијела зграде обухвата поправке и замјену:

- а) инсталација централног гријања у стану,
- б) плинских инсталација и грејних тијела у стану,
- в) инсталација и уређаја за централно гријање воде у стану,
- г) телефонских и електро инсталација у стану,
- д) инсталација водовода и канализације у стану.

Инвестиционо одржавање свог посебног дијела зграде дужан је да врши етажни власник, на начин и под условима прописаним Законом о одржавању зграда.

## **II 2. ОДРЖАВАЊЕ ЗАЈЕДНИЧКИХ ДИЈЕЛОВА ЗГРАДЕ**

### **Члан 9.**

Заједничке дијелове зграде одржавају и финансирају етажни власници заједнички. Радове редовног и инвестиционог одржавања заједничких дијелова зграде утврђују се програмом одржавања.

## **- РЕДОВНО ОДРЖАВАЊЕ ЗГРАДЕ -**

### **Члан 10.**

Редовно одржавање заједничких дијелова зграде обухвата поправке, замјене и сличне послове, а то су:

- а) редовно сервисирање лифтова,
- б) поправка или замјена аутомата за заједничко освјетљење, прекидача, сијалица и друге сличне поправке
- в) дератизација, дезинсекција и дезинфекција заједничких просторија у згради,
- г) редовни прегледи и сервисирање хидрофорских постројења у згради, инсталација централног гријања (котларница, подстаница, мреже са грејним тијелима, вентила, димњака централног гријања и других инсталација), инсталација и уређаја за гашење пожара у згради, громобранских инсталација, инсталација водовода и канализације у згради, електро инсталација, уређаја за нужно свјетло, уређаја и опреме за климатизацију и вентилацију зграде,
- д) чишћење олука и олучних цијеви зграде,
- ђ) поправка или замјена окова, брава, катанаца и других уређаја за затварање ормара за струјомјере водомјере, телефонске и телевизијске инсталације у згради,
- е) кречење заједничких просторија,
- ж) фарбање цијевне мреже грејних тијела и других уређаја у заједничким дијеловима зграде,
- з) одржавање хигијене у заједничким дијеловима зграде ( чишћење и прање улаза, заједничких просторија, степеништа, ходника, лифтова, застакљених површина и других заједничких дијелова),
- и) чишћење и одржавање тротоара око зграде, односно насипа, усјека ригола и сличних површина.
- ј) други радови којима се обезбјеђује редовно одржавање зграде на задовољавајућем нивоу употребљивости.

### **Члан 11.**

Трошкови редовног одржавања зграде су трошкови настали редовном употребом, односно одржавањем техничке исправности и послови обезбјеђивања редовних хигијенских услова.

## **-ИНВЕСТИЦИОНО ОДРЖАВАЊЕ ЗГРАДЕ-**

### **Члан 12.**

Инвестиционо одржавање заједничких дијелова зграде обухвата одржавање:

- а) кровне конструкције и других конструктивних елемената зграде,
- б) кровног покривача и других елемената крова ( димњаци, вентилациони канали, кровни отвори, кровни свјетларници, лимене опшивке и увале,

сливници, одводи и други елементи крова, заједничке лође и терасе и други дијелови крова).

**в)** лифта са припадајућим дијеловима, (кућица, лифтовско окно са инсталацијама и уређајима), као и испитивање исправности са издавањем употребне дозволе у складу са важећим прописима о лифтовима,

**г)** олука, олучних цијеви и других елемената за одвод воде са крова и заштиту зграде од продора воде,

**д)** хоризонталне и вертикалне хидроизолације,

**ђ)** водоводне и канализационе мреже од прикључка на градску водоводну и канализациону мрежу, сенгрупа или другог изливног мјеста до прикључка на санитарни уређај ( сифон судопере, умиваоника и сличних елемената) у згради,

**е)** вентилационих цијеви канализационе мреже и њихових глава на крову зграде,

**ж)** електроинсталације зграде до струјомјерног ормара,

**з)** инсталација централног гријања, грејних тијела у згради, дијелова топлотних постројења и уређаја зграде са пуњењем, пражњењем и одзрачивањем топловодне мреже, као и поправка и замјена инсталација за гас,

**и)** пумпног постројења за избацивање воде (отпадне, подземне и кишне) са припадајућим дијеловима и просторијама,

**ј)** хидрофорског или другог пумпног постројења за снабдијевање зграде водом или за смањење притиска воде, припадајућим дијеловима и инсталацијама,

**к)** дотрајалих металних стаклених и других ограда на крову, степеништу, терасама, лођама и другим заједничким дијеловима зграде,

**л)** канала за смеће у згради,

**љ)** дотрајалих подова, плафона и зидова у заједничким дијеловима зграде,

**м)** дрвених и металних дијелова на прозорима и вратима заједничких дијелова зграде,

**н)** оштећених и дотрајалих фасада, фасадних облога и елемената фасаде и других спољних дијелова зграде са приоритетом заштите фасада од продора воде и влаге,

**њ)** инсталација и уређаја за узбуњивање у згради,

**о)** громобрана, интерфона, кабловских и ПТТ инсталација, антенских уређаја и њихових дијелова у згради,

**п)** хидраната, хидрантских цијева и других хидрантских дијелова у згради,

**р)** инсталација и уређаја за централно гријање воде за заједничке просторије које припадају згради,

**с)** противпожарног степеништа зграде и инсталација и уређаја за заштиту од пожара,

**т)** казана за чврсто гориво у заједничким дијеловима зграде,

**ђ)** санитарних уређаја у заједничким дијеловима зграде

**у)** уређаја за нужно освјетљење и уређаја за резервну електроенергију (агрегата).

### **Члан 13.**

Прије извођења радова из члана 12. потребно је прибавити одговарајуће

одобрење прописано Законом о уређењу простора и грађењу, у случају када је оно потребно.

#### **Члан 14.**

Трошкови инвестиционог одржавања су ванредни трошкови за побољшање вриједности квалитета заједничких дијелова зграде у планираним случајевима.

#### **-Радови хитних интервенција-**

#### **Члан 15.**

Радовима хитних интервенција сматрају се радови који се на згради извршавају без одлагања, ради заштите живота и здравља људи, њихове сигурности, заштите имовине од оштећења и довођења зграде и њених дијелова, уређаја, инсталација и опреме у стање исправности, употребљивости и сигурности, а нарочито:

- а)** ослобађање лица и ствари из заглављеног лифта и његово поновно стављање у погон,
- б)** скидање малтера, фасадних облога и других елемената фасаде и крова за које се утврди да угрожавају безбједност људи и имовине,
- в)** поправке и замјене дијелова кровног покривача, ради заштите од прокишњавања, односно продора воде и других атмосферских падавина,
- г)** скидање или поправка оштећених дијелова зграде, на балкону, терси, лођи и ступеништу зграде за које се утврди да угрожавају безбједност људи и имовине,
- д)** поправка и замјена водоводне и канализационе цијеви у згради или стану када дође до прскања њених дијелова и када због квара зграда остане без воде,
- ђ)** поправка или замјена хидрофора и његових дијелова када због квара зграда остане без воде,
- е)** одгушивање канализационе мреже у згради или стану и одношење канализационих остатака и дезинфекција у згради или стану,
- ж)** избацивање подземних и сливних вода из подрумских и других просторија у згради,
- з)** откањање узрока нестанка струје због квара на инсталацији зграде од струјомјерног ормара до разводне табле у стану, односно сијаличног мјеста у заједничким просторијама,
- и)** утврђивање и отклањање узрока електризирања уређаја и инсталација у згради или стану,
- ј)** поправке или замјене цијевне мреже, грејних тијела и дијелова топловодних, односно плинских постројења зграде, због прскања дијелова мреже, грејних тијела и дијелова топловодног односно плинског система и
- к)** отклањање кварова и недостатака који могу довести до пожара.

#### **Члан 16.**

Извођење радова хитних интервенција на згради заједница етажних власника дужна је повјерити предузећу специјализованом за извођење те врсте радова,

као и обезбједити лица која ће бити овлаштена да наруче извођење тих радова одмах по указаној потреби.

#### **Члан 17.**

Предсједник заједнице је овлаштен да без одлагања наручи извођење радова хитних интервенција или да овласти лице које ће то у случају његовог одсуствовања учинити.

#### **Члан 18.**

Извођач радова дужан је након извршене хитне интервенције довести посебан дио зграде у стање у којем је био прије извођења радова односно у стање исправности.

#### **Члан 19.**

Ако управни одбор зграде не обезбједи благовремено извођење радова хитних интервенција на стамбеној згради из члана 15. Одлуке, извођење ових радова обезбјеђује општински орган управе надлежан за стамбене послове по службеној дужности или налогу органа надлежног за вршење послова надзора, а на терет стамбене зграде.

### **III ОБАВЕЗЕ ЕТАЖНИХ ВЛАСНИКА**

#### **Члан 20.**

Етажни власници су дужни користити и одржавати посебне дијелове зграде пажњом доброг домаћина, односно привредника, а нарочито:

1. Правилно употребљавати и редовно одржавати све уређаје који служе редовној употреби стана, пословног и гаражног простора пазећи да друге станаре не ометају у мирном коришћењу станова, пословних и гаражних просторија.
2. Заједничке дијелове зграде и уређаје користити према њиховој намјени у складу са техничким прописима и на начин којим се осигурава ред и чистоћа.
3. Овлаштеном лицу омогућити приступ инсталацијама у свом посебном дијелу ( стану, пословном простору, гаражи) ради лоцирања квара којим се наноси штета другим посебним или заједничким дијеловима у згради или доводи у питање њихово функционисање.
4. Кварове којима се наноси штета другим посебним или заједничким дијеловима зграде или доводи у питање њихово функционисање етажни власник је дужан да хитно и без одлагања отклони.
5. Штету која је настала као посљедица квара из његовог стана етажни власник је дужан да поправи или надокнади.
6. Етажни власник је дужан да без одлагања омогући извођење радова хитних интервенција у згради, у дијелу који се односи на његов посебни дио ( стан, пословни простор или гаражу) или кад се ти радови морају извести из простора његовог посебног дијела зграде.
7. Етажни власник је дужан да учествује у управљању зградом, одлучује о коришћењу и одржавању заједничких дијелова зграде, о

обезбјеђивању и коришћењу финансијских средстава за одржавање заједничких дијелова зграде и о другим питањима од значаја за коришћење и одржавање заједничких дијелова зграде.

8. Придржавати се посебних прописа о држању животиња у стану, бринути се о редовној хигијени животиња и тиме спријечити ометање осталих станара у мирном кориштењу зграде, спријечити онечишћење дворишта зграде и зелених површина.
9. Етажни власник дужан је да се придражава одлука Скупштине етажних власника.
10. На огласној табли 24 сата раније, најавити посебне догађаје и активности које подразумјевају нарушавање кућног мира ( прославе, гласна музика и др. као и вршење оправки које проузрокују буку)
11. Уклањати снијег, лед и леденице са балкона, лођа и тераса свога стана, а који би могли угрозити друге станаре или пролазнике.
12. Етажни власник дужан је обезбједити натписе са јасно истакнутим презименима станара на својим улазним вратима и поштанским сандучићима.
13. Етажни власници пословних простора и гаража су дужни да излози уз јавне површине увјек буду уредни, чисти, редовно одржавани и одговарајуће освијетљени. Да натписи и рекламе на пословним просторима увијек буду уредни, чисти, исправно написани и одобрени од надлежних органа.
14. Да заставе и друга обиљежја, пригодни натписи и украси који се постављају на излоге или фасаде буду чисти и уредни, те да се уклоне у року од 24 сата након престанка пригоде ради које су постављени.
15. Етажни власник дужан је испуњавати обавезе из одлука заједнице које се односе на плаћање трошкова одржавања зграде.
16. Етажни власник дужан је закључавати улазна врата:зими од 22 до 6 сати и љети од 23 до 5 сати,а уколико зграда има спољне сигурносне уређаје за позивање појединих станова или кућепазитеља,улазна врата могу бити закључана 24 сата.

#### **IV ОБАВЕЗЕ ЗАЈЕДНИЦЕ ЕТАЖНИХ ВЛАСНИКА:**

##### **Члан 21.**

Заједница етажних власника је обавезна да:

1. Организује послове управљања зградом (конституише скупштину и изабере органе).
2. Сачини уговор о оснивању заједнице.
3. Донесе одлуку о кориштењу и одржавању зједничких дијелова и уређаја зграде. обезбједи редовно одржавање и чишћење заједничких дијелова и уређаја зграде.
4. Донесе одлуку о обезбјеђивању средстава за одржавање и чишћење заједничких дијелова и уређаја зграде.
5. Без одлагања наручи извођење радова хитних интервенција ( председник заједнице или друго овлаштено лице).

6. Донесе одлуку о посебној накнади за извођење радова хитних интервенција.
7. Обезбиједи таблу са презименима станара или називом правног лица које врши одређену дјелатност.
8. Обезбиједи да поштански сандучићи буду уредни и чисти с јасно истакнутим презименима појединих станара.
9. У предворју обезбиједи, на видљивом мјесту, огласну плочу.
10. Обезбједи обиљежавање спратова и станова бројевима.
11. Обезбиједи да улазна врата заједничких просторија, подрума, склоништа, тавана, праоница и сушионица, проходних и непроходних тераса буду закључана.
12. Обезбиједити да кључ од тавана и непроходних тераса, мора увијек бити доступан код кућепазитеља или другог лица које одреди скупштина станара или управни одбор.
13. Обезбиједи да тавански и прозори на заједничким ходницима, стубиштима и подрумским пролазима омогуће редовну вентилацију и буду затворени у случају временске непогоде.
14. Омогући улазак у заједничке просторије екипама за дезинфекцију, дезинсекцију и дератизацију.
15. Обезбиједи чишћење димњака, те да су димњачарска враташца на тавану и подруму у свако вријеме слободна за приступ (у зградама које имају димњаке).
16. Обезбједи одржавање и чишћење лифтова према техничким прописима те обавјештење о квару лифта истакне на видно мјесто.
17. Неовлаштеним лицима онемогући приступ непроходним терасама, кровним површинама и заједничким уређајима и вршење поправки на њима.
18. Обезбједи уредно и редовно одржавање зелених површина и ограда (које не смију бити од бодљикаве жице и шиљака) те тротоара и других површина и уређаја које припадају згради.
19. Проходан и освјетљен прилаз згради.
20. Уредно и редовно одржавање дворишних објеката.
21. Обезбједи чишћење снијега и леда у дворишту зграде, са њених тротоара, прилаза, хаустора и других површина које припадају згради.
22. Обезбједи чишћење снијега и леденица са крова и других дијелова зграде, који су окренути ка јавној површини и могу угрозити пролазнике.
23. Поднесе тужбу надлежним органима против етажних власника који не извршавају своје обавезе (предсједник заједнице).

## **V ЗАБРАЊЕНО ЈЕ:**

### **Члан 22.**

1. Кориштење и употреба заједничких дијелова зграде противно њиховој намјени или којим се проузрокује штета у згради, њеним посебним и заједничким дијеловима или ометају остали корисници у мирном кориштењу посебних односно заједничких дијелова зграде.



2. Остављање по стубиштима старог намјештаја, смећа и других предмета.
3. Прљање ходника, лифтова и других заједничких просторија.
4. Пролијевање воде или других течности, бацање било каквих отпадака с прозора, балкона, тераса, и др.
5. Испрашивање и зрачење предмета из станова на прозорима, балконима и лођама, као и у стубиштима.
6. Остављање огрева и других предмета на балконима и терасама, који могу угрозити друге станове, зграду и пролазнике као и цијепање огрева и вршење других радњи које могу угрозити станове, зграду и пролазнике.
7. Непрописно држање у стану лако запаљивих материја.
8. Непрописно држање домаћих животиња у стану згради или њеним дијеловима.
9. Остављање укључених уређаја и инсталација које користе редовној употреби стана, када станари нису у стану ( отворена вода, укључени електрични и плински уређаји и сл.).
10. У стану, пословном или гаражном простору производити буку, развијати пару, дим, гасове и сл. што омета друге станаре у мирном кориштењу стана.
11. Постављање појединачних антена 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 оријентисне према јавним површинама ако постоји могућност да се монтирају на фасаде које нису окренуте према јавној површини.
12. Постављање звучника за репродуковање звука на вањске дијелове зграде, њихово држање испред пословних простора и изношење и употреба ТВ апарата изван пословних простора и станова без одобрења надлежног органа.
13. Одлагање било каквих ствари на противпожарним степеницама ( у зградама које их имају) а што би угрозило проходност истих свих 24 сата дневно.
14. Због неисправних водоводних, канализационих и других инсталација, као и неисправних кућних уређаја ( веш машине, водокотлићи, славине, сифони и сл.) правити поплаву и наносити штету осталим етажним власницима.
15. Качење саксија са цијећем или других предмета са вањске стране ограде балкона или прозора.
16. Извођење додатних грађевинских радова на згради без сагласности управног одбора и без локацијских услова и одобрења за грађење.
17. У периоду од 22 сата до 6 сати (зими) и 23 до 5 сати (љети) као и у вријеме од 15 до 17 сати (вријеме дневног и ноћног одмора) обављати поправке или изводити радове који производе буку и нарушавају мир у згради, а нарочито: бушење, брушење, лупање, стругање, вика, галама, гласна музика и сл.
18. Обављање услужних и производних дјелатности као споредних занимања у двориштима зграде, а које за посљедицу имају

нарушавање кућног реда и мира.

19. Свако оштећивање опреме, ккупа, жардињера, направа за игре за дјецу, зелених и других површина у дворишту зграде или намјењених њеној редовној употреби.

## **VI НАДЗОР НАД СПРОВОЂЕЊЕМ ОДРЕДБИ ОДЛУКЕ**

### **Члан 23.**

Инспекцијски надзор и контролу над спровођењем ове одлуке врши комунална полиција и урбанистичко-грађевинска инспекција локалне самоуправе и то:

Комунална полиција за послове контроле над одржавањем и кориштењем посебног дијела зграде или дијелова и уређаја зграде, који служе згради као цјелини, а који се односе на канализациону и водоводну мрежу, гасне и топоводне инсталације, електро и громобранске инсталације, димњаке, одржавање хигијене просторија, зелених површина, просторије за смеће и одвожење смећа и друго.

Урбанистичко-грађевинска инспекција за послове инспекцијског надзора над изградњом и кориштењем зграда у смислу одредаба Закона о инспекцијама у РС, и посебних одредаба о надзору из Закона о уређењу простора и грађењу.

По указаној потреби или на захтјев органа из става 1.и 2.овог члана инспекцијски надзор може извршити и друга инспекција.

## **VII КАЗНЕНЕ ОДРЕДБЕ**

### **Члан 24.**

Новчаном казном у износу од 100 КМ до 1.000 КМ казниће се за прекршај етажни власник, односно корисник посебног дијела зграде ако не извршава обавезе прописане чланом 7,8. и 20. или ако учини било коју радњу забрањену чланом 22. ове Одлуке.

За прекршај из става 1. овог члана казниће се и одговорно лице у правном лицу новчаном казном у износу од 300 КМ до 1.500 КМ ако је етажни власник или корисник посебног дијела зграде правно лице, а физичко лице које обавља предузетничку дјелатност (предузетник) новчаном казном од 250 КМ до 1.500 КМ.

### **Члан 25.**

Новчаном казном у износу од 500 КМ до 1.500 КМ казниће се за прекршај заједница ако не обезбиједи да се благовремено изврше радови хитних интервенција на одржавању стамбене зграде којима се спречава угрожавање живота и здравља људи и безбједност околине ( члан 15.и 16) и понаша се супротно члану 21.

За прекршај из става 1. овог члана казниће се и одговорно лице у заједници етажних власника новчаном казном у износу од 200 КМ до 1.000 КМ.

#### **Члан 26.**

Новчаном казном у износу од 500 КМ до 3.000 КМ казниће се за прекршај извођач радова ако након извођења радова хитних интервенција не доведе посебан дио зграде у стање у којем је био прије извођења радова, односно у стање исправности (члан 18).

За прекршај из става 1. овог члана казниће се и одговорно лице код извођача радова новчаном казном у износу од 300 КМ до 1.000 КМ.

#### **VIII ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ**

#### **Члан 27.**

Предсједник заједнице зграде је дужан истаћи ову одлуку на видно мјесто у згради те са истом упознати етажне власнике и кориснике зграде.

#### **Члан 28.**

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

Број: 07-022-95/14  
Датум, 30.04.2014.год.

ПРЕДСЈЕДНИК  
СКУПШТИНЕ ОПШТИНЕ

Предраг Маринковић, др. вет. мед.