На основу члана 76. став 1. и 2. Закона о становању и одржавању стамбених зграда („Службени гласник РС“, бр. 104/16), члана 32. став 1. тачка 6. Закона о локалној самоуправи („Службени гласник РС“, бр. 129/07, 83/14 – др. закон и 101/16 – др. закон) и члана 37. став 1. тачка 6. Статута општине Инђија („Службени лист општине Инђија“, бр. 9/13),

Скупштина општине Инђија, на седници одржаној 25.априла 2018. године, донела је

**О Д Л У К У**

**O ОПШТИМ ПРАВИЛИМА КУЋНОГ РЕДА**

**У СТАМБЕНИМ И СТАМБЕНО-ПОСЛОВНИМ ЗГРАДАМА**

1. **ОПШТЕ ОДРЕДБЕ**

**Члан 1.**

Овом одлуком прописују се општа правила кућног реда у стамбеним и стамбено пословним зградама на територији општине Инђија (у даљем тексту: зграда), одређује се

дозвољени ниво буке у коришћењу посебних делова зграде, као и услови под којима се могу обављати одређене привредне делатности у стамбеној згради, односно стамбено-пословној згради, како се власницима станова не би реметио мир у коришћењу станова.

**Члан 2.**

Под кућним редом у смислу члана 1. ове одлуке подразумевају се права и обавезе станара зграде у циљу несметаног становања и правилног коришћења посебних и заједничких делова зграде, земљишта за редовну употребу зграде, коришћења, употребе и чувања од оштећења заједничких инсталација, опреме и уређаја у згради и одржавање чистоће, реда и мира у згради.

**Члан 3.**

Ова одлука обавезујућа је за све станаре зграде, а исту морају поштовати и остале особе током свог боравка у згради.

**Члан 4.**

Поједини изрази употребљени у овој одлуци имају следећа значења:

1. стамбена зграда је зграда намењена за становање и користи се за ту намену, а састоји се од најмање три стана;

2. стамбено - пословна зграда је зграда која се састоји од најмање једног стана и једног пословног простора,

3. посебан део зграде је посебна функционална целина у згради која може да представља стан, пословни простор, гаражу, гаражно место или гаражни бокс.

4. заједнички делови зграде су делови зграде који не представљају посебан или самостални део зграде, а 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, изолација и завршна обрада зида према спољњем 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.);

- 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 и др. ), 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.

5. земљиште за редовну употребу зграде 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.

**Члан 5.**

Станаром зграде, у смислу ове одлуке, сматра се: власник стана и других посебних делова зграде, носилац станарског права, закупац стана као и подстанари ових лица, сустанар, чланови њиховог породичног домаћинства као и друга лица која станују са њима и власник, односно корисник пословне просторије у згради, као и лица запослена у пословним просторијама у згради (у даљем тексту: станари).

**Члан 6.**

Стамбену заједницу чине сви власници посебних делова зграде и она има статус правног лица.

Органи стамбене заједнице, у смислу ове одлуке су скупштина стамбене заједнице и управник стамбене заједнице.

Органи управљања зградом, у смислу ове одлуке, су скупштина стамбене заједнице, управник или професионални управник, коме су поверени послови управљања (у даљем тексту: управник).

1. **ПРАВА И ОБАВЕЗЕ СТАНАРА И ОРГАНА УПРАВЉАЊА**

**Члан 7.**

О кућном реду у згради дужни су да се старају станари и органи управљања.

**Члан 8.**

Станари су дужни да посебне и заједничке делове зграде, као и земљиште за редовну употребу зграде, користе са пажњом доброг домаћина и да их чувају од оштећења и квара, на начин да не ометају остале станаре у њиховом мирном коришћењу, као и да не угрожавају безбедност других.

**Члан 9.**

Забрањено је виком, трчањем, скакањем, играњем лоптом и сличним поступцима правити буку и нарушавати мир у згради.

Радним данима у времену од 16.00 до 18.00 часова и од 22.00 до 5.00 часова наредног дана, а у данима викенда у времену од 16.00 до 18.00 часова и од 22.00 до 7.00 часова наредног дана, станари су дужни да се понашају на начин који обезбеђује потпуни мир и тишину у згради (у даљем тексту: време одмора).

Временски период од 16.00 часова 31. децембра до 5.00 часова 1. јануара и временски период од 16.00 часова 13. јануара до 5.00 часова 14. јануара не сматра се временом за одмор.

**Члан 10.**

У време одмора, бука у затвореном простору у згради приликом коришћења кућних апарата (веш-машина, усисивач, миксер и др.) вентилационих система, клима уређаја, уређаја за музичку репродукцију, ТВ пријемника и других уређаја, машина и апарата, кao и бука на отвореном простору не сме прећи граничну вредност индикатора буке, одређену прописом, којим се уређују индикатори буке у животној средини.

Време одмора мора се поштовати и приликом коришћења машина за одржавање зеленила око зграде.

У случају одржавања породичних славља у стану, станари су дужни да постављањем обавештења на видном месту у згради, обавесте о томе остале станаре, с тим што радним даном одржавање породичног славља може трајати најдуже до 24.00 часа, а у дане викенда (петак на суботу и субота на недељу) најдуже до 1.00 час после поноћи.

**Члан 11.**

На терасама, балконима и лођама, није дозвољено држати и депоновати ствари које нарушавају изглед зграде, као што су отпад, стари намештај, огревни материјал и сл.

Није дозвољено кроз прозоре, врата, балконе и лође бацати било какве предмете, кућно смеће, остатке хране, просипати воду, трести тепихе, постељину и друге сличне предмете.

Цвеће у саксијама може се држати на прозорима, терасама, балконима и лођама, само у одређеним сигурносним посудама, а заливање цвећа мора се обављати тако да вода не кваси фасаду зграде, балконе и терасе осталих станара, као и пролазнике и возила.

**Члан 12.**

Није дозвољено сушење рубља на отвореним деловима зграде (прозори, терасе, балкони, лође и ограде) који су непосредно окренути према улици или другој јавној површини.

**Члан 13.**

Станари могу у складу са посебним прописима, у својим становима држати

псе, мачке и друге егзотичне животиње, с тим што су дужни да брину о њиховом здрављу, добробити, исхрани смештају и хигијени.

Власници животиња из става 1. овог члана дужни су да воде рачуна да те животиње не нарушавају мир и тишину у згради, не стварају нечистоћу у ходницима, степеништима, заједничким просторима и другим заједничким деловима, као и да почисте измет и другу прљавштину, коју створе њихове животиње.

**Члан 14.**

У згради није дозвољено држати или остављати животиње на балкону, тераси, лођи и заједничким просторима зграде.

Приликом кретања заједничким просторима, животиње се морају водити на сигуран и безбедан начин.

**Члан 15.**

Грађевински, грађевинско занатски и инсталатерски радови у згради морају се изводити на начин да се не угрожава стабилност зграде и не наноси штета на посебним, заједничким и другим деловима зграде.

Станар који у згради или на згради изводи радове из става 1. овог члана дужан је да пре отпочињања радова о томе обавести управника и да приложи одобрење издато од надлежног органа, уколико је за такву врсту радова посебним законом прописана обавеза прибављања одобрења, као и да најмање 24 часа пре почетка извођења радова постави обавештење на видном месту у згради о дану почетка извођења радова, врсти и трајању радова.

Станар који изводи радове из става 1. овог члана дужан је да по обављеном послу, просторије које су биле предмет или на било који начин везане за извођење радова, остави у исправном и чистом стању.

Радови из става 1. овог члана, не могу се изводити у време одмора, осим у случајевима хаварије или потребе за хитним интервенцијама.

**Члан 16.**

Правна лица и предузетници могу обављати привредну делатности у згради, на начин да се не ремити мир и ред у коришћењу станова и других делова зграде.

Пара, дим, мириси и бука приликом обављања привредне делатности морају бити изоловани у уређени тако да не ометају становање и здравље људи.

**Члан 17.**

У пословним просторима зграде, правна лица и предузетници који у обављању угоститељске делатности емитују музику или изводе забавни програм, дужни су да за обављање ове делатности прибаве извештај о мерењу нивоа буке која настаје емитовањем музике, односно извођењем забавног програма, а која не сме прећи граничну вредност индикатора буке одређењу прописом којим се уређују заштита од буке у животној средини.

У пословним просторима зграде, правна лица или предузетници који при обављању делатности емитују буку, дужни су да прибаве извештај о мерењу нивоа буке, која не сме бити виша од дозвољеног нивоа буке у животној средини утврђена прописима којим се уређује заштита од буке у животној средини.

**Члан 18.**

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.

**Члан 19.**

Управник је дужан да на видном месту на улазу у зграду, осим аката прописаних посебним законима, истакне:

- ову одлуку и правила власника уколико су донета у складу са одредбама закона којим се уређује становање и одржавање зграда;

- време одмора;

- обавештење о томе код кога се налазе кључеви од заједничких простора и просторија са техничким уређајима, просторија трансформаторске станице и склоништа;

- обавештење о томе коме је поверено одржавање зграде (правно лице или предузетник);

- упутство о начину пријаве квара и оштећења на заједничким инсталацијама, опреми и уређајима зграде, као и

- друге информације и одлуке скупштине стамбене заједнице, од значаја за станаре.

**Члан 20.**

Списак станара, који садржи име и презиме станара и чланова његовог домаћинства, број стана и спрат, дужан је да поседује управник, а у случају промене станара, односно броја станара, дужан је да ажурира овај списак.

Управник може уз писани пристанак сваког појединачног станара, списак станара истаћи на видном месту на улазу у зграду.

Власник стана дужан је да управнику пријави промену станара, односно број станара у року од осам дана од дана настале промене.

Власник пословне просторије дужан је да управнику пријави промену закупца ако је пословну просторију издао у закуп, у року од осам дана од дана настале промене.

**Члан 21.**

Сви станови у згради морају бити обележени бројевима, о чијем се уредном одржавању старају станари.

**Члан 22.**

Станари су дужни да улазну капију или улазна врата држе откључана, осим ако зграда има спољне сигналне уређаје за позивање станара.

Ако зграда нема спољне сигналне уређаје за позивање станара улазна капија или улазна врата на згради у периоду од 1. априла до 30. септембра морају се закључавати у времену од 23.00 до 4.00 часа наредног дана, a у периоду од 1. октобра до 31. марта морају се закључавати у времену од 22.00 до 5.00 часова наредног дана.

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

**Члан 23.**

Заједнички простори у згради служе за потребе свих станара и користе се у складу са њиховом наменом.

Скупштина стамбене заједнице одређује распоред коришћења просторија намењених заједничкој употреби, а управник се стара о њиховој правилној употреби и придржавања распореда коришћења.

Станари су дужни да просторије намењене заједничкој употреби после сваке употребе очисте и доведу у ред, а кључ од ових просторија да врате управнику или лицу које он одреди.

**Члан 24.**

У заједничким просторима могу се држати само ствари које су нужне за наменско коришћење тих простора.

Станари су дужни да обезбеде несметан улаз и пролаз кроз заједничке просторе и у њима је забрањено одлагање материјала који би на било који начин нарушило њихову функционалност, чистоћу и хигијену.

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

**Члан 25.**

Улазни ходник и степениште зграде која нема уређај за аутоматско осветљење, морају ноћу бити осветљени до закључавања улазних врата.

**Члан 26.**

Правно лице или предузетник који обавља привредну делатност у згради може постављати натписе и рекламе на вратима стана и зидовима заједничког ходника, уз сагласност скупштине стамбене заједнице.

Лице из става 1. овог члана које обавља привредну делатност у згради може постављати натписе и рекламе на фасади и другим спољним деловима зграде, у складу са одлуком којом се уређује комунални ред на територији општине Инђија, и сагласности скупштине стамбене заједнице.

По исељењу, односно престанку обављања делатности у згради, лице из става 1. овог члана дужно је да натписе и рекламе у згради уклони, а простор на коме су били постављени доведе у исправно и уредно стање.

**Члан 27.**

Улазна врата у подрум морају бити закључана, а станари морају имати кључ.

Прозори на подруму зграде морају бити обезбеђени решетком или густом жичаном мрежом, која спречава убацивање предмета који могу да изазову пожар или друга оштећења зграде, о чему се стара управник.

**Члан 28.**

Станари су дужни да огревни материјал држе у подруму, а у зградама без подрума, на местима које одреди скупштина стамбене заједнице.

Није дозвољена припрема и цепање огревног материјала у становима и на другим местима која за то нису одређена.

Станари су дужни да, по уношењу огревног материјала у подрум или на друга за то одређена места, без одлагања, очисте и уреде место на коме је био истоварен огревни материјал.

У подруму није дозвољено држање запаљивих предмета и течности.

**Члан 29.**

Улазна врата на тавански простор морају бити стално закључана, а кључ од врата таванског простора доступан станарима.

На таванском простору је забрањено држање и употреба запаљивих материјала и течности.

**Члан 30.**

На непроходну терасу и кров зграде приступ је дозвољен само стручним лицима, ради поправки, постављања антена и сличних уређаја, уклањања снега, леда и сл.

Приликом постављања антена и других уређаја не сме се оштетити кров, као ни други заједнички део зграде.

**Члан 31.**

О одржавању спољних делова зграде старају се станари у складу са законом којим се уређује становање и одржавање стамбених зграда, другим прописима и општинском одлуком којом се уређује комунални ред.

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

Приликом појединачне замене ролетне на прозорима и вратима у становима и заједничким просторима, мора се водити рачуна да ролетне буду једнообразне са постојећим ролетнама у згради.

**Члан 32.**

Земљиште за редовну употребу зграде служи свим станарима.

Одлуком скупштине стамбене заједнице, у складу са пројектно-техничком документацијом зграде, на земљишту за редовну употребну зграде, може се одредити део земљишта за игру деце, трешење тепиха, паркирање аутомобила и других моторних возила, као и вршење других заједничких потреба станара.

**Члан 33.**

Земљиште за редовну употребу зграде мора се одржавати, о чему се стара Стамбена заједница преко својих органа.

Стамбена заједница је дужна да врши редовну поправку и замену ограде, односно делова ограде, да се стара о кошењу траве, орезивању живе ограде и другог растиња, сузбијању корова, одржавању бетонских површина, тротоара, прилазних стаза и степеништа, интерних саобраћајница, противпожарних стаза, уклањања грађевинског и другог отпада, као и да предузима и друге радове како би простор око зграде био у уредном и исправном стању.

На земљишту за редовну употребу зграде не може се депоновати грађевински материјал, осим ако станар изводи грађевинске радове за чије извођење има 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 заједничке инсталације, опрему и уређаје зграде, да омогућавају несметано њихово коришћење, као и коришћење површина са којима се граниче (улица, суседна зграда и парцела и др.)

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

**Члан 34.**

Управник је дужан да у време кише, снега и других временских непогода, обезбеди да прозори и други отвори на степеништу, светларницима, тавану, подруму и другим заједничком просторима 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 заједнички простор и заједничке делове зграде, као 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 које користе,

Управник је дужан да у зимском периоду предузме мере заштите од смрзавања и прскања водоводних и канализациони инсталација и уређаја у заједничким просторима.

**Члан 35.**

Станар који примети да су заједничке инсталације, опрема или уређаји у згради у квару, дужан је да без одлагања о томе обавести управника или лице које он одреди.

Није дозвољено неовлашћено отварање разводних кутија, ормарића са електричним уређајима који служе згради као целини или заједничким деловима зграде, а поправку кварова на електричним инсталацијам и контролно отварања кутија и ормарића могу обављати лица која су стручна и овлашћења за обављање ових послова.

**Члан 36.**

Станари су дужни да водоводне и канализационе инсталације у посебним деловима држе у исправном и уредном стању.

Није дозвољено бацање отпадака и других предмета у лавабое, каде и друге санитарне уређаје који су повезани на канализационе инсталације и које би могле довести до загушења и оштећења ових инсталација.

**Члан 37.**

Лифт се не сме користити противно својој намени и носивости, односно за пренос тешког грађевинског материјала, намештаја или опреме за стан, који по својој тежини и димензијама нису примерени техничким карактеристикама лифта.

Упутство за употребу лифта мора бити видно истакнуто.

У случају квара, лифт се мора искључити из употребе, на свим вратима лифта мора се истаћи упозорење да је лифт у квару и без одлагања квар пријавити надлежном лицу, о чему се стара управник.

**Члан 38.**

Забрањено је оштећивати и уништавати безбедносну расвету.

**Члан 39.**

Управник је дужан да се стара:

1. о редовној контроли исправности лифта, противпожарних уређаја, уређаја за

узбуну у згради, безбедносне расвете и др.

1. о исправности и редовном сервисирању громобрана и електричних и др.

инсталација.

**Члан 40.**

У заједничким деловима зграде није дозвољено извођење радова на постављању и демонтирању заједничких инсталација, опреме и уређаја и делова зграде, као ни извођење грађевинских радова без одобрења надлежног органа.

**Члан 41.**

За непоштовање кућног реда одговорни су станари и орган управљања.

Станар је одговоран и за понашање свог малолетног детета, усвојеника или лица над којима има старатељство, као и за понашање других лица која су у његовом посебном делу, а нису станари у смислу одредаба ове одлуке.

**Члан 42.**

Непоштовање кућног реда, станари прво пријављују управнику зграде, писмено или усмено. Управник зграде, по пријему пријаве, најпре упозорава прекршиоца да је у обавези да поштује општа правила кућног реда прописана овом одуком и о томе сачињава белешку.

Уколико се станар ни након упозерања из става 1. овог члана, и даље не придржава општих правила кућног реда, управник је дужан да поднесе пријаву надлежној инспекцији.

1. **НАДЗОР**

**Члан 43.**

Послове инспекцијског надзора над применом ове одлуке, врши Општинска управа - Одељење за инспекцијске послове, путем комуналног, грађевинског и инспектора за заштиту животне средине.

Управник је дужан да пружи помоћ инспекторима из става 1. овог члана, тако што ће указати на појединачне пропусте станара и давати податке о станарима који се не придржавају општих правила кућног реда у згради.

1. **КАЗНЕНЕ ОДРЕДБЕ**

**Члан 44.**

Новчаном казном у фиксном износу од 15.000 динара, казниће се за прекршај станар као физичко лице, ако:

1. посебне и заједничке делове зграде, као и земљиште за редовну употребу

зграде, не користи и не чува на начин прописан чланом 8. ове одлуке;

1. не поступа у складу са чланом 9. став 1. и 2. ове одлуке;
2. не поступа у складу са чланом 10. став 2. и 3. ове одлуке;
3. поступа супротно члану 11. ове одлуке;
4. поступа супротно одредбама члана 12. ове одлуке;
5. не поступа у складу са чланом 13. став 2. ове одлуке;
6. не поступа у складу са чланом 14. ове одлуке;
7. поступа супротно члану 15. ове одлуке;
8. не поступи у складу са чланом 20. став 3 и 4. ове одлуке;
9. не поступи у складу са чланом 21 ове одлуке;
10. не поступа у складу са чланом 22. ове одлуке;
11. не поступи у складу са чланом 23. став 3. ове одлуке;
12. поступа супротно одредбама члана 24. став 2. и 3. ове одлуке;
13. не поступа у складу са чланом 28. ове одлуке;
14. на таванском простору држи и употребљава запаљиве материјале или течности

(члан 29. став 2.);

1. поступа супротно члану 30. ове одлуке;
2. поступа супротно члану 31. став 2. и 3. ове одлуке;
3. поступа супротно забранама из члана 33. став 3. и 5. ове одлуке;
4. не поступа у складу са чланом 34. став 2. и 3. ове одлуке;
5. поступа супротно члану 35. ове одлуке;
6. поступа супротно члану 36. ове одлуке;
7. поступа супротно члану 37. став 1. ове одлуке;
8. поступа супротно забрани из члана 38. ове одлуке;
9. поступа супротно члану 40. ове одлуке.

За прекршаје из става 1. овог члана, казниће се правно лице, као станар, новчаном казном у фиксном износу од 150.000 динара.

За прекршаје из става 1. овог члана казниће се одговорно лице у правном лицу у фиксном износу од 25.000 динара,

За прекршаје из става 1. овог члана казниће се предузетник, као станар, новчаном казном у фиксном износу од 75.000 динара.

**Члан 45.**

Новчаном казном у фиксном износу од 25.000 динара казниће се управник зграде као физичко лице, ако:

1. не поступи у складу са чланом 19. ове одлуке
2. не поседује и не ажурира списак станара у складу са чланом 20. став 1. ове

одлуке;

1. прозоре на подруму зграде не обезбеди у складу са чланом 27. став 2. ове

одлуке;

1. не поступи у складу са чланом 34. став 1. и 4. ове одлуке;
2. не поступи у складу са чаном 37. став 3. ове одлуке;
3. не поступи у складу са чланом 39. ове одлуке;
4. не поступи у складу са чаном 43. став. 2. ове одлуке.

За прекшраје из става 1. овог члана казниће се правно лице које обавља делатност

професионалног управљања зградом у фиксном износу од 150.000 динара.

За прекршаје из става 1. овог члана казниће се и одговорно лице у правном лицу

новчаном казном у фиксном износу од 25.000 динара.

За прекршаје из става 1. овог члана казниће се и предузетник који обавља

делатност професионалног управљања зградом новчаном казном у фиксном износу од 75.000 динара.

**Члан 46.**

Новчаном казном у фиксном износу од 150.000 динара казниће се стамбена заједница ако:

1. органи стамбене заједнице не предузму мере на одржавању земљишта за

редовну употребу зграде у складу са чланом 33. ове одлуке.

**Члан 47.**

Новчаном казном у фиксном износу од 150.000 динара казниће се за прекршај правно лице ако:

1. обавља привредну делатност супротно члану 16. ове одлуке;
2. не поступи у складу са чланом 17. ове одлуке;
3. не поступи у складу са чланом 26. ове одлуке.

За прекршај из става 1. овог члана, казниће се одговоро лице у правном лицу, новчаном казном у фиксном износу од 25.000 динара.

За прекршаје из става 1. овог члана, казниће се предузетник новчаном казном у фиксном износу од 75.000 динара.

**V. ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ**

**Члан 48.**

Ступањем на снагу ове Одлуке, престаје да важи Одлука о кућном реду у стамбеним зградама („Службени лист општине Инђија“, број 12/02, 5/13 и 22/16).

**Члан 49.**

Ова Одлука ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у „Службеном листу општине Инђија“.

**СКУПШТИНА ОПШТИНЕ ИНЂИЈА**

Број:36-7/2018-I Председник,

Дана:25.априла 2018.године

Инђија Милан Предојевић

**О б р а з л о ж е њ е**

Правни основ за доношење Одлуке о општим правилима кућног реда у стамбеним и стамбено-пословним зградама садржан је у члану 76. став. 1. и 2. Закона о становању и одржавању стамбених зграда („Службени гласник РС“, бр. 104/16), члану 32. став 1. тачка 6. Закона о локалној самоуправи („Службени гласник РС“, бр. 129/07, 83/14 – др. закон и 101/16 – др. закон) и члану 37. став 1. тачка 6. Статута општине Инђија („Службени лист општине Инђија“, бр. 9/13).

Чланом 76. став 1. Закон о становању и одржавању стамбених зграда прописана је надлежност општине да пропише општа правила кућног реда у стамбеним и стамбено пословним зградама, а ставом 2. истог члана прописано је да одлуком о општим правилима кућног реда општина нарочито одређује дозвољени ниво буке у коришћењу посебних делова зграде, као и услове под којима се могу обављати одређене привредне делатности у стамбеној згради, односно стамбено-пословној згради, како се власницима станова не би реметио мир у коришћењу станова.

Чланом 32. став 1. тачка 6. Закона о локалној самоуправи и чланом 37. став 1. тачка 6. Статута општине Инђија, на истоветан начин прописано је да Скупштина општине доноси прописе и опште акте.

Изради Одлуке приступило се из разлога усаглашавања са Законом о становању и одржавању стамбених зграда, којим је дефинисана обавеза јединица локалне самоуправе да својим актом уреде општа правила кућног реда.

Одлуком о општим правилима кућног реда у стамбеним и стамбено-пословним зградама прописује се општа правила кућног реда којег су дужни да се придржавају станари и друга лица која бораве у стамбеним и стамбено-пословним зградама, одређује се дозвољени ниво буке у коришћењу посебних делова зграде, као и услови под којима се могу обављати оређене привредне делатности у згради, а све у циљу да се не ремети мир у коришћењу станова.

Одлука садржи 49 члана који су систематизовани у пет глава.

У првој глави, општим одредбама дефинише се кућни ред, као и значење појмова који се употребљавају у Одлуци.

Даље се дефинишу органи стамбене заједнице, као и органи управљања у стамбеној заједницом. Органи управљања стамбеном заједницом су скупштина стамбене заједнице и управник, односно професионални управник којем је поверено управљањање зградом.

У другој глави дефинисана су права и обавезе станара и органа управљања стамбеном заједницом, везано за коришћење посебних и заједничких делова стамбене зграде, утврђује се ниво буке у коришћењу посебних делова зграде. Прописује се обавеза правних лица и предузетника који обављају угоститељску делатност, као и другу делатност, при чијем обављању се ствари бука, да морају да исходују Извештај о мерењу буке у животној средини.

Ближе се дефинишу обавезе станара у коришћењу посебних делова зграде, заједничких делова зграде и заједничких инсталација, а све имају за циљ да се у коришћењу својих права не ремети мир и коришћење права осталих станара. Прописује се време одмора и понашање станара за време одмора, као и друга питања.

Трећом главом дефинисано је да инспекцијски надзор над применом Одлуке врши Одрељење за инспекцијске послове преко комуналног инспектора, грађевинског инспектора и инспктора за заштиту животне средине.

Казненим одредбама које су дефинисане у четвртој глави у члану 44. предвиђене су казне за физичка лица као станаре, за правна лица и предузетнике као станаре, као и за одговорно лице у правном лицу. За физичка лица предвиђена је новчана казна у фиксном износу од 15.000 динара, за правно лице у износу од 150.000 динара, за одговорно лице у правном лицу 25.000 динара и за предузетнике у износу од 75.000 динара.

Чланом 45. прописане су новчане казне за управника зграде као физичко лице у износу од 25.000 динара, уколико не обавља своје дужности на начин како је дефинисано одлуком, као и за правно лице, одговорно лице и предузетника који обављању делатност професионалног управљања зградом.

Чланом 46. прописана је новчана казна за стамбену заједницу уколико не поступа у складу са обавезама дефинисаним овом одлуком, а чланом 47. прописане су новчане казне за правна лица, одговорно лице у правном лицу и предузетника, ако се при обављању привредне делатности не придржавају правила прописаних овом одлуком.

Имајући у виду напред наведено предлаже се Скупштини општине Инђија, да Одлуку о општим правилима кућног реда у стамбеним и стамбено-пословним зградама усвоји у тексту како је дат у материјалу.

Одељење за правне и скупштинске послове