



Broj: 01-103/17
Vareš, 27.04. 2017. godine

Na osnovu člana 32. stav 5. tačka b) Zakona o korištenju upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrade („Službene novine Zeničko-dobojskog kantona“, broj 4/16) i člana 22. Statuta Općine Vareš – Prečišćen tekst, br.01-162/12 od 11.09.2012.godine, Općinsko vijeće Vareš na 6. sjednici održanoj dana 27.04. 2017. godine, d o n o s i :

O D L U K U

o kućnom redu u stambenim i stambeno-poslovnim zgradama na području općine Vareš

DIO I OPĆE ODREDBE

Član 1. **(Predmet)**

Ovom odlukom se propisuje način korištenja stanova, garaža i poslovnih prostora u stambenim zgradama, kao i zajedničkih dijelova i uređaja koji se nalaze u stambenim zgradama, te zemljišta koja služe redovnoj upotrebi stambenih zgrada na području općine Vareš (u daljem tekstu: općina), a u cilju omogućavanja nesmetanog stanovanja i pravilnog korištenja stambenog i stambeno-poslovnog prostora, zajedničkih prostorija, instalacija, uređaja i opreme zgrade kao cjeline, kako u pogledu upotrebe i čuvanja, tako i pogledu reda, mira i čistoće.

Član 2. **(Lica na koja se odnose odredbe Odluke)**

Odredbe ove Odluke su obavezne za sve vlasnike i korisnike stanova, poslovnih prostora i garaža u stambenim i stambeno – poslovnim zgradama na području općine Vareš.

DIO II KORIŠTENJE STANOVA I POSLOVNIH PROSTORA U STAMBENIM I STAMBENO - POSLOVNIM ZGRADAMA

Član 3. **(Korištenje)**

(1) Vlasnici, korisnici i druga lica dužni su stanove, zajedničke prostorije, poslovne prostore i zemljište koje služi redovnoj upotrebi zgrade, koristiti pažnjom dobrog domaćina, pazeći da druge ne ometaju u mirnom korištenju stanova i poslovnih prostorija.

Član 4.
(Izvođenje građevinskih radova na stambenoj zgradi)

Svaka rekonstrukcija, dogradnja, nadogradnja, promjena namjene građevine, konzervacija građevine, osim radova tekućeg održavanja, izvodit će se u skladu sa važećim zakonskim propisima, a na osnovu odobrenja izdatog od strane nadležnog organa.

Član 5.
(Međuvlasnički ugovor)

Međusobna prava i obaveze u pogledu korištenja, upravljanja i održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade etažni vlasnici regulišu međuvlasničkim ugovorom.

Član 6.
(Obaveze etažnih vlasnika, korisnika, zakupaca i drugih)

1. Vlasnici, korisnici, zakupci ili druga lica su dužni na zahtjev ovlaštenog lica nadležne općinske Službe za upravu kao i upravitelja dati na uvid ugovore iz člana 5. ove Odluke, dozvoliti obavljanje povremenih pregleda zajedničkih prostorija zgrade, kao i zemljišta koje služi za redovnu upotrebu zgrade, kao i svih uređaja koje služe zgradi kao cjelini, a mogu nepravilnim korištenjem i neredovnim održavanjem ugroziti druge vlasnike, korisnike, zakupce ili druga lica i zgradu kao cjelinu i susjedne objekte, a u vezi sa odredbama Zakona, ove Odluke i drugih propisa u ovoj oblasti.

2. Ovlašteno lice nadležne općinske službe dužno je prije ulaska dokazati svojstvo službenog lica službenom iskaznicom koju izdaje i potpisuje Općinski načelnik.

3. Smatrat će se prekršajem sprečavanje ili ometanje službenog lica i upravitelja u vršenju poslova povremene kontrole iz stava 1. ovog člana.

Član 7.
(Dužnost održavanja)

Vlasnici, korisnici, zakupci ili druga lica dužni su koristiti stan i poslovni prostor pažnjom dobrog domaćina, a posebno:

(1) redovno održavati i pravilno upotrebljavati uređaje koji služe redovnoj upotrebi stana i hitno osigurati izvršenje popravke ukoliko kvar ugrožava uslove stanovanja u susjednim stanovima i zgradi u cjelini. U zimskoj sezoni su dužni poduzeti mjere zaštite protiv smrzavanja i pucanja vodovodnih i kanalizacionih instalacija i uređaja,

(2) urednim i čistim održavati ulazna vrata u stanove, prozore, balkone i lođe, podrumске prostore i druge vanjske uređaje, a oštećenja bez odlaganja popraviti,

(3) kod redovnog održavanja i eventualne rekonstrukcije vanjskih otvora (prozora i balkonskih vrata), zadržati projektirani izgled fasade,

(4) o svom trošku vršiti popravke na posebnom dijelu zgrade ako je to neophodno da bi se otklonila šteta za posebni dio drugog vlasnika ili za dijelove zgrade koji služi zgradi kao cjelini,

(5) redovno plaćati naknadu za održavanje i upravljanje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade. Naknadu za stanove koji nisu otkupljeni i koji se ne koriste snosi vlasnik stana, a za stanove izdate pod zakup troškove snosi zakupac odnosno podstanar,

(6) u slučaju da dođe do oštećenja u zgradi vlasnici i korisnici stanova, poslovnih prostorija i garaža u zgradi dužni su dozvoliti ulazak ovlaštenom predstavniku upravitelja zgrade radi pregleda i potrebnih opravki (vodovodne i kanalizacione instalacije, dimovodni kanali i sl.)

Član 8. **(Zabrane)**

Zabranjeno je:

(1) isprašivanje i zračenje tepiha, posteljine i sličnih stvari iz stanova na prozorima, balkonima, lođama kao i u stubištima,

(2) izbacivanje otpadaka, smeća i drugih predmeta kroz prozor, pred vrata po stubištima i zadržavanje smeća pred vratima stanara,

(3) na balkonima ostavljanje ogrijeva i drugih predmeta koji mogu ugroziti sigurnost zgrade i prolaznika, kao i cijepanje ogrijeva i vršenje drugih radnji koji mogu ugroziti druge stanare, zgradu i prolaznike,

(4) držati u stanu lako zapaljive tečnosti i materije, izuzev plinskih boca za kuhanje

(5) u stanu proizvoditi buku preko dozvoljenog nivoa buke,

(6) na balkonima, prohodnim terasama, lođama i ravnim krovovima pripremati jela na roštilju ili na drugim izvorima topline,

(7) na ravnim krovovima prati tepihe i druge predmete, odlagati drva i druge odbačene kućanske predmete i stari namještaj,

(8) postavljati klima uređaje na zgradu-zidove zgrade i terase koji svojim položajem i radom narušavaju izgled, kućni red stanara i čiji odvodni sa istih nisu riješeni i odvedeni tako da ne ispuštaju vodu na druge stanove, prozore i ulaze drugih stanova, ulaza u zgrade i dr.

(9) izvođenje bilo kakvih radova na postojećem sistemu instalacija (električne, vodovodne, kanalizacione i dr.) bez saglasnosti Skupa etažnih vlasnika, uz prethodno pribavljeno mišljenje stručne osobe upravitelja zgrade,

(10) sapiranje balkona vodom i okapavanje predmeta preko ograde balkona.

Član 9. **(Očuvanje kućnog mira i održavanje higijene u stanovima)**

Vlasnici, korisnici, zakupci ili druga lica su dužni su omogućiti da:

(1) u periodu od 22.00 sata do 6.00 sati zimi i od 23.00 do 05.00 sati ljeti, kao i u vrijeme od 14.00 do 17.00 sati zimi vlada potpuni mir i tišina u zgradi i oko zgrade,

(2) na oglasnoj ploči zgrade 24 sata ranije najaviti posebne događaje i aktivnosti koji podrazumijevaju narušavanje kućnog mira, bilo da se radi o dolasku većeg broja ljudi (proslave, glasna muzika i sl.), kao i vršenje popravki koje prouzrokuju buku,

(3) prostorije u kojima se obavlja djelatnost pri kojoj se razvija para, prašina, dim, plinovi, buka moraju biti izolirane na način da ne ometaju druge vlasnike i korisnike u istoj zgradi u mirnom i normalnom korištenju,

(4) cvijeće na balkonima držati u posudama iz kojih se voda ne izlijeva, a zalijevati ga tako da ne kvasi fasadu ili balkon ispod i ne ugrožava prolaznike,

(5) pridržavati se posebnih propisa o držanju životinja u stanu, kao brinuti se o redovnoj higijeni životinja i spriječiti ometanje drugih stanara i onečišćenje dvorišta i zelenih površina,

Smatrać će se prekršajem svako nepridržavanje odredbi ovog člana.

Član 10. **(Zajedničke prostorije)**

Zajedničkim prostorijama u smislu ove odluke, se smatraju, stubišni prostori, zajednički hodnik i galerija, podrumski prostor bez stanarske ostave, zajednička terasa, lođa i balkon, kojim svi etažni vlasnici imaju slobodan pristup iz zajedničkih prostorija zgrade, potkrovlje-tavan, zajedničko spremište, prostor za skupljanje smeća, smetljarnik i kanal za smeće, mašinska prostorija lifta, prostor za smještaj zajedničkih uređaja zgrade, prostorija za

spremačicu, prostorija za smještaj kotlovnice i /ili podtoplotne podstanice, prostorija za sastanke, vešeraj i sl. i vjetrobranski prostor.

Član 11.

(Korištenje i održavanje zajedničkih dijelova zgrade)

(1) Vlasnici, korisnici, zakupci ili druga lica su dužni osigurati da se zajednički dijelovi zgrade i uređaji koriste prema njihovoj namjeni u skladu sa tehničkim propisima i na način kojim se osigurava red i čistoća.

(2) Stanari su dužni osigurati redovno održavanje i čišćenje zajedničkih dijelova zgrade.

(3) Raspored korištenja zajedničkih prostorija i uređaja zgrade određuje Skup etažnih vlasnika, koji se i stara o pravilnoj upotrebi istih. Pri korištenju zajedničkih prostorija i uređaja stanari su dužni da se pridržavaju utvrđenog rasporeda.

Član 12.

(Uređenje zajedničkih dijelova zgrade)

Dužnosti vlasnika, korisnika, zakupaca ili drugih lica i upravitelja su sljedeće:

- (1) osigurati čist i uredan ulaz u zgradu i stubište,
- (2) ulazna vrata moraju biti zaključana u vremenu od 22 sata do 6 sati, te su isti obavezni da u tom periodu prilikom ulaska i izlaska iz zgrade vrata obavezno zaključavaju,
- (3) pored ugrađenog interfona i zvona, moraju jasno biti ugrađeni natpisi sa imenima i prezimenima pored pojedinog interfona ili zvona,
- (4) osigurati osvjetljenje u predvorju i stubištu,
- (5) osigurati da poštanski sandučići budu uredni i čisti s jasno istaknutim imenima i prezimenima,
- (6) na vidljivom mjestu u predvorju postaviti oglasnu ploču,
- (7) osigurati da ulazna vrata zajedničkih prostorija, podruma, skladišta, tavana, prohodnih i neprohodnih terasa i ravnih krovova budu zaključana stalno, a ključeve čuva lice koje odredi Skup etažnih vlasnika
- (8) osigurati da prozori na zajedničkim hodnicima, stubištima i podrumskim prolazima omoguće redovnu ventilaciju i budu zatvoreni u slučaju vremenskih nepogoda,
- (9) osigurati ulazak ekipama u zajedničke prostorije radi dezinfekcije, dezinsekcije i deratizacije,
- (10) da ne ostavljaju predmete (smeće, stari namještaj, ambalažu, ogrijev, obuću i slično) u zajedničkim prostorijama,
- (11) u zajedničkim predvorjima, stubištima, komunikacijama, podestima i hodnicima mogu biti samo otirači i žardinjere sa cvijećem za koje su dužni osigurati redovnu brigu),
- (12) ulazna vrata trebaju imati uredno istaknutu pločicu s imenom i prezimenom vlasnika, korisnika, zakupca ili drugih lica ili nazivom pravnog lica koje vrši određenu djelatnost,
- (13) osigurati održavanje i korištenje liftova prema tehničkim propisima,
- (14) zabranjen je pristup neovlaštenim licima zajedničkim uređajima i vršenje popravki na njima,
- (15) da održavaju u ispravnom stanju centralno grijanje koje je instalirano u stubištima ili hodnicima zgrade.
- (16) da prilikom parkiranja svojih vozila vode računa o normalnom i funkcionalnom korištenju zgrade, odnosno da vozila ne parkiraju na ulazu zgrade i otvorima za ubacivanje ogrijeva u podrumu,
- (17) osigurati slobodan prilaz dimnjačarskim vratašcima za pristup dimnjačara i drugih ovlaštenih lica,

Član 13.
(Obaveze etažnih vlasnika)

Svi etažni vlasnici dužni su:

- (1) plaćati naknadu za održavanje i upravljanje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade,
- (2) ovlaštenim radnicima dozvoliti ulazak u zajedničku prostoriju u kojoj je smještena topotna podstanica, vodovodne instalacije i sl.
- (3) predstavniku etažnih vlasnika i upravitelju podnijeti prijavu i dokaz o vlasništvu, odnosno o pravu korištenja posebnih dijelova zgrade,
- (4) predstavniku etažnih vlasnika i upravitelju dostaviti tačan broj stanara u svom stanu, odnosno da u roku od 30 dana po nastanku prijavi promjene broja stanara ili promjenu vlasnika prostora ili druge promjene koje utiču na međusobne odnose etažnih vlasnika, a posebno ako se to odnosi na oblast plaćanja naknade za održavanje ili naknadu za korištenje komunalnih usluga,
- (5) postupati po rješenju nadležnog inspektora.

Član 14.
(Korištenje dvorišta)

Dvorište služi za igru djece, za obavljanje kućnih poslova, kao što su privremeno pripremanje i odlaganje ogrjeva na za to određenom prostoru.

Član 15.
(Ograničenja korištenja dvorišta)

U dvorištu je zabranjeno skladištenje ogrjeva, građevinskog materijala, smeća (osim za ovu svrhu namijenjenih površina), pranje automobila i obavljanje zanatskih djelatnosti.

DIO III. NADZOR

Član 16.

O održavanju kućnog reda staraju se svi stanari neposredno ili preko organa upravljanja zgradom.

Nadzor nad provođenjem ove Odluke vrši Općinski načelnik putem općinskih službi za upravu u okviru svojih nadležnosti i općinska komunalna i građevinska inspekcije iz okvira svoje nadležnosti, a u saradnji sa stanarima zgrade, odnosno organom upravljanja zgrade.

U okviru prava staranja o primjeni odredaba ove Odluke predstavnik Skupa etažnih vlasnika pruža pomoć organu iz stava 2. ovog člana tako što ukazuje na pojedine propuste stanara i daje potrebne podatke o stanarima koji se ne pridržavaju kućnog reda.

U vezi odnosa koji su regulisani ovom Odlukom, stanari i organi upravljanja zgradom mogu tražiti inspekcijski nadzor i od drugih inspekcijskih organa čija je nadležnost utvrđena zakonom.

DIO IV. KAZNENE ODREDBE

Član 17.
(Prekršaj etažnog vlasnika)

Novčanom kaznom od 100,00 KM do 200,00 KM kaznit će se za prekršaj etažni vlasnik ako:

1. postupa suprotno pojedinačnim zabranama iz člana 8.
2. ko u zajedničkim prostorijama zgrade odlaže stari namještaj, ogrjevno drvo, smeće i sl. (član 12. stav 1 tačka 10.)

3. ko odlaganjem ogrijevnog drveta ili na drugi način spriječi slobodan prilaz dimnjačarskim vratašcima (član 12. stav 1 tačka 17.)
4. ne postupi po rješenju nadležnog inspektora (član 13, stav 1 tačka 5.)

DIO V. PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Član 18.

(Rok za isticanje Odluke na oglasnu tablu)

Organizacija kojoj je povjereno obavljanje poslova upravitelja, o trošku etažnih vlasnika će, u roku od 90 (devedeset) dana od dana stupanja na snagu ove Odluke, istu postaviti u svim zgradama.

Član 19.

(Primjena propisa)

Održavanje stanova, poslovnih prostora i zajedničkih dijelova i uređaja zgrade regulisano je odredbama Zakona o korištenju, upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrade («Službene novine Zeničko-dobojskog kantona» broj: 4/16) i provodit će se u skladu sa navedenim Zakonom.

Član 20.

(Prestanak primjene ranijih propisa)

Stupanjem na snagu ove Odluke, prestaje da važi Odluka o kućnom redu u stambenim i stambeno – poslovnim zgradama na području općine Vareš 01-07/10 od 13.01.2010. godine.

Član 24 .

(Stupanje na snagu)

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja na oglasnoj tabli Općine Vareš .

**PREDSJEDAVAJUĆI
OPĆINSKOG VIJEĆA**

Kenan Kamenjaš

Ova Odluka objavljena je na oglasnoj tabli Općine Vareš, dana 28.04. 2017. godine.

OPĆINSKI NAČELNIK

Zdravko Marošević

O b r a z l o ž e n j e

PRAVNI OSNOV

U članu 32. stav 5., tačka b) Zakona o korištenju upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrade („Službene novine Zeničko-dobojskog kantona“, broj 4/16) propisano je da: „Grad odnosno općina može za zgrade propisati posebne uslove i za:

- a) zajedničko zemljište i pripadajuće javne površine,
- b) kućni red i sl.“

RAZLOZI DONOŠENJA ODLUKE

Skupština Zeničko-dobojskog kantona donijela je Zakona o korištenju upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrade („Službene novine Zeničko-dobojskog kantona“, broj 4/16) pa je radi usklađivanja sa istim bilo potrebno donošenje predmetne Odluke.

Usvajanjem Zakona o stvarnim pravima, pitanje kućnog reda u stambenim zgradama regulisano je na potpuno nov način, odnosno članom 98. Zakona definisano je da se pod poslovima upravljanja cijelom nekretninom podrazumijeva i određivanje i promjena kućnog reda. Dakle, donošenje Odluke o kućnom redu, shodno Zakonu o stvarnim pravima, kojim se uređuju sva pitanja koja se odnose na etažno vlasništvo, je u isključivoj nadležnosti etažnih vlasnika.

Dalje, članom 32. Zakona o korištenju, upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrade propisano je da grad odnosno općina MOŽE za zgrade propisati posebne uvjete za : zajedničko zemljište, pripadajuće javne površine, KUĆNI RED i sl.

Imajući u vidu situaciju u našoj općini kada je u pitanju problematika odnosa etažnih vlasnika prema svojoj imovini i upravljanju istom, a što se potvrdilo i (ne) odzivom na javnu raspravu, opredijelili smo se da ponudimo ovu verziju Odluke o kućnom redu u stambenim i stambeno – poslovnim zgradama na području općine Vareš, a koju etažni vlasnici i nisu u obavezi prihvatiti, jer shodno odredbama Zakona o stvarnim pravima , određivanje i promjena kućnog reda je posao redovnog upravljanja nekretninom, a koje je u nadležnosti etažnih vlasnika.

Ova Odluka je u formi nacrtu usvojena na 4 sjednici OV koja je održana 28.02 2017. godine i donešen je zaključak da se prihvata Nacrt Odluke o kućnom redu u stambenim i stambeno – poslovnim zgradama na području općine Vareš i upućuje se na javnu raspravu u trajanju od 30 dana. Javna rasprava je provedena 29. 03. 2017. godine istoj su prisustvovala 4 građanina (predstavnik Vareš-stana, jedan vijećnik, jedan stanar i medij Radio Bobovac).

U ostavljenom roku za podnošenje amandmana, primjedbi i sugestija od strane vijećnice Muftić Safete su dostavljeni amandmani a koji su izneseni i na smoj sjednici prilikom raspravljanja o nacrtu Odluke.

Prihvaćenu se amandmani vezani za Član 4. i ugrađeni u Prijedlog Odluke
Izjašnjavanje po amandmanima Muftić Safete

1. Član 3. (Korištenje)

Predlažem da se

Ne prihvata se iz razloga što je pojam „korištenje“ preuzet iz Zakona o korištenju, upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrade . Dalje, istim zakonom je definisan pojam „etažni vlasnik“, a ne pojam stanar.

2. Član 4. (Rekonstrukcija)

Predlažem da se ..

Prihvata se prijedlog promjene naziva uz dodavanje riječi „građevinskih“, tako da bi naziv člana glasio „Izvođenje građevinskih radova na zgradi“.

Takođe, prihvata se zamjena se zamjena dijela teksta , koji bi sada glasioizvoditi će se u skladu sa važećim zakonskim propisima, a na osnovu odobrenja izdatog od strane nadležnog organa.

3.Član 6.

Ne prihvata se iz razloga što je je način formiranja Skupa etažnih vlasnika, Odbora etažnih vlasnika, te predstavnika etažnih vlasnika, kao i način donošenja odluka regulisan Zakonom.

4.Član 7. (Dužnost održavanja)

Ne možemo prihvatiti iz razloga što kućni red u stambenim zgradama podrazumijeva i određeni stepen urednosti zajedničkih, a i posebnih dijelova, te odredbe pod tačkom 2. ne govore o pranju , nego o održavanju vanjskih dijelova u urednom stanju i ispravnom stanju. Odredbe pod tačkom 4., a koje govore o obavezi popravka na posebnom dijelu su u potpunosti preuzete iz zakona (član 24.), a nepostupanje po istim zakonom je definisano kao prekršaj, te propisana novčana kazna. Isto se odnosi i na odredbe pod tačkom 5. (član 39.)

5.Član 12. (Uređenje zajedničkih dijelova zgrade)

Prihvata se promjena riječi „ obaveze“ u riječ „dužnosti“, te dodavanje riječi i upravitelja. Ostalo se ne može prihvatiti iz naprijed navedenih razloga (nije stanar, nego etažni vlasnik).

6.Član 13. (Obaveze etažnih vlasnika)

Ne

prihvata se zbog naprijed navedenih razloga , odnosno radi se o obavezi propisanoj zakonom, te nepostupanje po istoj predstavlja prekršaj.

7.Član 14. (korištenje dvorišta)

Ne možemo prihvatiti iz razloga što su prava i obaveze o kojima odlučuje Skup etažnih vlasnika definisane Zakonom, a takođe i iz razloga što je većina dvorišta koja koriste naše stambene zgrade na zemljištu koje je u državnoj svojini, odnosno radi se o javnim površinama.

8.Član 16. (Nadzor)

Ne prihvatamo jer su dužnosti etažnih vlasnika, a prema amandmanu pod rednim brojem 5 . i upravitelja, definisane članom 12. Odluke, a obaveza uklanjanja snijega i leda, te održavanje javnih i javnih zelenih površina su definisane odredbama Odluke o komunalnom redu.

9.Član 17. (Nadzor)

Sve dosadašnje općinske Odluke imaju poglavlje pod nazivom „Nadzor“. Prihvata se promjena u dijelu : „ Nadzor nad sprovođenjem Odluke vrši Općinski načelnik putem općinskih službi, i općinska komunalna.....“

10.Član 18. (Rok za isticanje Odluke na oglasnu tablu)

Ne prihvata se , iz razloga što su obaveze upravitelja propisane članom 35. Zakona, gdje se između ostalog kaže : sve poslove upravitelj će obavljati u ime i za račun etažnih vlasnika. Dalje, članom 98. Zakona o stvarnim pravima definisano je da se pod poslovima redovnog upravljanja nekretninom, a koje je u isključivoj nadležnosti etažnih vlasnika, podrazumijeva i određivanje i promjene kućnog reda

PREDLAGAČ

**OPĆINSKI NAČELNIK
Zdravko Marošević**

