



**Broj: 01-07/10  
Vareš, 13.01.2010. godine**

Na osnovu člana 44. Zakona o upravljanju i održavanju stambenih i stambeno-poslovnih zgrada („Sl. novine ZE-DO kantona broj 2/08), i člana 22. tačka 2. Statuta broj 01-25/09, Općinsko vijeće na 14.sjednici održanoj dana 13.01.2010. godine, d o n o s i

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

**I. OPŠTE ODREDBE**

**Član 1.**

Ovom Odlukom utvrđuje se kućni red u stambenim i stambeno-poslovnim zgradama na području Općine Vareš u cilju omogućavanja nesmetanog stanovanja i pravilnog korištenja stambenog i stambeno-poslovnog prostora, zajedničkih prostorija, instalacija, uređaja i opreme stambene i stambeno-poslovne zgrade kao cjeline, kako u pogledu upotrebe i čuvanja, tako i u pogledu reda, mira i čistoće.

**Član 2.**

Ovom Odlukom ujedno se utvrđuju prava i dužnosti vlasnika i korisnika posebnih dijelova zgrade u pogledu upotrebe i čuvanja posebnih i zajedničkih dijelova zgrade, kao i organizacija upravljanja zgradom, a u cilju njene ukupne funkcionalnosti. Posebnim dijelovima zgrade, u smislu ove odluke, smatraju se stanovi, poslovne prostorije i drugi prostori koji se koriste za posebne namjene (trafostanice u zgradi, garaže i slično)

**Član 3.**

Vlasnikom, u smislu ove odluke, smatraju se lica koja su vlasništvo na posebnih dijelova zgrade stekle do donošenja Zakona o upravljanju i održavanju stambenih i stambeno-poslovnih zgrada i lica koja su pravo vlasništva na dijelovima zgrade stekle po odredbama Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo, kao i pravna lica čiji stanovi i poslovni prostori, prema odredbama tog zakona nisu bili predmet otkupa ili nisu bili otkupljeni.

**Član 4.**

Korisnikom, u smislu ove odluke, smatraju se: prijašnji nosioci stanarskog prava koji nisu riješili pitanje vlasništva, podstanari i zakupci stanova, poslovnih prostora ili garaža.

**Član 5.**

Stambenom zgradom, u smislu ove odluke, smatra se namjenski projektovana i izvedena građevina namijenjena isključivo stanovanju većeg broja obitelji i zadovoljenju njihovih individualnih i kolektivnih stambenih potreba.

Zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade, u smislu ove Odluke smatraju se:

-Konstrukcija zgrade: temelji, nosivi zidovi i stupovi, međuspratna konstrukcija, krovna konstrukcija, krovni pokrivač, kosi i ravni krovovi, izolacija, krovna i ostala limarija (slivne vertikale, oluci, opšivi i drugo), dimnjaci, ventilacioni kanali, prohodne i neprohodne zajedničke terase, fasade, zajednička stubišta, požarni prilazi, ograde slično

-Uređaji u zgradi: liftovi i pokretne platforme sa svim instalacijama, uređaji za snabdjevanje vodom sa pratećim instalacijama, hidranti sa instalacijama i ventilima, protivpožarni aparati, sanitarni uređaji u zajedničkim prostorijama, uređaji za zagrijavanje u zajedničkim prostorijama, poštanski sandučići

-Instalacije zgrade: električne instalacije od glavnih osigurača do pomoćne razvodne table u stanu, vodovodne instalacije od glavnog vodomjera do potrošača kao i sve instalacije u zidu i odvodi u podu, te sanacije poslije intervencija, sanitarni uređaji instalacije vodovoda i kanalizacije u zajedničkim prostorijama, električne instalacije stubišne rasvjete (automati, sijalična mjesta i armature, razvodna ploča brojila i uklopni sat), zajednička instalacija centralnog grijanja do priključka potrošača na vertikalnu, telefonske instalacije do razvodne za posebne dijelove zgrade, instalacije električnih brava, interfona pozivnih tastatura, zvona, televizijskih antena, instalacije gromobrana.

-Prostorije zgrade: ulaz u zgradu sa ili bez vjetrobrana, stubišni prostori sa ogradom, hodnici i galerije, podrumski prostori sa izuzetkom pomoćnih prostorija (ostava) koje pripadaju stanu, potkrovlja i tavana, prohodne i neprohodne tarase, zajednička spremišta, smetljarnici i druge prostorije za skupljanje otpadaka, zajedničke društvene prostorije.

## **Član 6.**

Odredbе ove Odluke obavezne su za sve vlasnike i korisnike stanova, poslovnih prostorija i garaža u stambenim i stambeno poslovnim zgradama.

## **II. POSEBNE ODREDBE**

### **1. Skup etažnih vlasnika zgrade**

## **Član 7.**

Zgradom upravljaju vlasnici stanova i poslovnih prostora putem Skupa etažnih vlasnika zgrade (u daljem tekstu: Skup zgrade).

Skup zgrade ima sljedeće nadležnosti:

- bira predsjednika;
- imenuje odbor vlasnika;
- donosi program tekućeg i investicionog održavanja zgrade;
- usvaja godišnji izvještaj o održavanju zgrade;
- donosi odluku o korištenju zajedničkih prostorija zgrade;
- donosi odluke o zaključivanju međusobnih ugovora vlasnika.

## **Član 8.**

Skup zgrade bira predsjednika u periodu od 4 (četiri) godine. Predsjednik priprema saziva i vodi sjednice Skupa zgrade.

Ukoliko zgrada ima do 20 vlasnika predsjednik Skupa zgrade zastupa zgradu pred službama, organima uprave i pravosuđa u poslovima upravljanja, održavanja zgrade kao i subjektima kojima je povjereno održavanje zgrade ili izvođenje radova.

Zgrada sa više od 20 vlasnika mora imati Odbor Skupa etažnih vlasnika zgrade (u daljem tekstu: Odbor).

Odbor broji 5 članova i bira predsjednika Odbora na period od četiri godine.

Odbor donosi odluku većinom glasova prisutnih.

## **Član 9.**

Vlasnici su dužni održavanje zgrade povjeriti pravnom licu ili obrtniku koje je registrovano za te poslove, o čemu će zaključiti ugovor o održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrade.

## **2. Dužnosti vlasnika i korisnika stanova**

### **Član 10.**

Stambene prostorije, zajedničke instalacije, uređaje i opremu u stanovima kao i zajedničkim prostorijama, poslovnim prostorijama i garažama u sklopu zgrade, vlasnici i korisnici su dužni da koriste sa potrebnom pažnjom da ih čuvaju od oštećenja i kvara.

Zajedničke prostorije i uređaje poslije svake upotrebe, vlasnici ili korisnici stanova i poslovnih prostorija su dužni da očiste, dovedu u red i da ključeve od ovih prostorija vrate predsjedniku Skupa zgrade ili licu koje je za to određeno.

## **3. Mir u zgradi**

### **Član 11.**

Vlasnici i korisnici stanova, poslovnih prostorija i garaža u sklopu zgrade su dužni da koriste stanove i prostorije na način kojim se drugi vlasnici i korisnici ne ometaju u mirnom korištenju stambenih i drugih prostorija, uređaja i zajedničkih prostorija u zgradi.

Zabranjeno je vikom, lupom i sličnim radnjama remetiti mir u zgradi i dvorištu zgrade.

Sviranje, pjevanje, korištenje radio, TV prijemnika, tranzistora i drugih aparata, kao i raznih mašina i uređaja, dozvoljeno je samo do jačine zvuka propisane Zakonom o zaštiti od buke, tako da se tim ne ometaju i ne uznemiravaju ostali vlasnici i korisnici.

U vrijeme od 22 do 6 sati – zimi i od 23 do 5 sati – ljeti kao i u vrijeme od 14 do 17 sati (vrijeme noćnog i dnevnog odmora), vlasnici i korisnici se moraju ponašati na način koji obezbjeđuje potpuni mir i tišinu u zgradi i oko zgrade.

Pod zimsko, odnosno ljetno vrijeme u smislu prethodnog stava, smatra se period od 1. novembra do 1. aprila (zimsko vrijeme) i od 1 aprila do 1. novembra (ljetno vrijeme).

### **Član 12.**

Roditelji odnosno staratelji, dužni su se starati da im djeca ne narušavaju mir u stanovima, zajedničkim dijelovima zgrade i dvorištu u vrijeme odmora, koje je utvrđeno u prethodnom članu.

### **Član 13.**

Prostorije u kojima se obavlja djelatnost pri kojoj se razvija para, prašina, dim, plinovi, buka i sl., moraju biti tako podešeni da ne ometaju druge vlasnike i korisnike u istoj zgradi u mirnom i normalnom korištenju.

## **4. Red u zgradi**

### **Član 14.**

Na ulazima, stubištima, zajedničkim hodnicima i dvorištu zgrade, mora se održavati čistoća.

U stubištima i hodnicima zabranjeno je čišćenje obuće, trešenje tepiha, krpa i sl.

Zabranjeno je oštećivati vrata, prozore, fasadu, zidove i uređaje u stambeno-poslovnoj zgradi.

## **5. Držanje životinja**

### **Član 15.**

U stanovima se mogu držati ptice pjevačice i to u kavezima, jedna mačka, pseto za koje je uobičajeno da se drži u stanu, ako to ne ometa druge vlasnike i korisnike stanova i

poslovnih prostorija u zgradama u mirnom korištenju stana, poslovnih i zajedničkih prostorija, ako ne šire neprijatan miris i ne nanose štetu u zgradi, ako propisima o domaćim životinja nije drugačije određeno.

Zabranjeno je klanje i držanje domaćih životinja u stanovima, šupama i zajedničkim prostorijama.

## **6. Prozori, balkoni, lođe i terase**

### **Član 16.**

Spoljni dijelovi zgrade (vrata, prozori, izlozi, fasade i sl.), moraju biti ispravni i čisti. O čišćenju i ispravnosti spoljnih dijelova zgrade, staraju se vlasnici i korisnici stanova i poslovnih prostorija.

### **Član 17.**

Zabranjeno je na prozorima, balkonima, terasama i drugim vanjskim i djelovima zgrade, držati predmete koji mogu povrijediti prolaznike i oštetiti fasadu zgrade. Cvijeće koje vlasnici ili korisnici stanova i poslovnih prostorija u stambenim zgradama drže na prozorima, balkonima, terasama i sl .... moraju se držati u posudama koje ne propuštaju vodu i koje su osigurane od pada.

### **Član 18.**

Istresanje tepiha, posteljine i sličnih stvari može se obavljati samo na posebno određenom mjestu i to u vrijeme od 8-14 i 17-20 sati.

Zabranjeno je istresanje tepiha, posteljine i sličnih stvari sa prozora, balkona, lođa i terasa.

### **Član 19.**

Zabranjeno je proljevanje vode i bacanje bilo kakvih predmeta i otpadaka sa prozora, balkona, lođa, terasa i drugih dijelova zgrade.

### **Član 20.**

Na balkonima i zajedničkim terasama zgrade zabranjeno je odlaganje dijelova namještaja i drugih predmeta, igranje lopte i sl., kao i obavljanje zanatske djelatnosti bez odobrenja nadležnog Općinskog organa.

Zabranjeno je mijenjati vanjski izgled zgrade bez odobrenja nadležnog općinskog organa.

## **7. Ulazna vrata zgrade**

### **Član 21.**

Ulazna vrata zgrade trebaju se zaključavati i to: zimi od 22 do 6 sati, a ljeti od 23 do 5 sati. U slučaju potrebe, vlasnici ili korisnici stanova i poslovnih prostorija u zgradama treba da obezbjede da i u ostalo vrijeme zgrada treba biti zaključana.

## **8. Zajedničke prostorije**

### **Član 22.**

Ulazi u zgradu, stepeništa i zajednički hodnici moraju se držati u urednom stanju, da se kroz njih može nesmetano prolaziti.

U prostorijama iz stava 1. ovog člana ne smiju se ostavljati predmeti koji bi mogli smetati u prolazu ili prouzrokovati nezgodu, niti bacati otpadci i drugo smeće.

Ulazi, stubište i zajednički hodnici moraju biti osvijetljeni na način koji odredi Skup zgrade.

Ulaz, stubište, zajednički hodnici, terase i balkoni ne smiju se pregrađivati i zagrađivati bez odobrenja vlasnika stanova i nadležnog općinskog organa.

### **Član 23.**

Na ulazu u zgradu, na stubištima, te u podrumskim i tavanjskim prostorijama zabranjeno je nepotrebno zadržavanje, a posebno osoba koje ne stanuju u zgradi

Glavni ulaz u podrumске prostorije kojima se služi vlasnik ili korisnik stanova, mora biti zaključan. Glavni ulaz na tavan, terasu zgrade mora biti zaključan, a ključeve čuva lice koje odredi Skup zgrade.

### **Član 24.**

Zabranjeno je podrume, šupe i druge zajedničke prostorije koristiti za radionice, zabavu ili druge svrhe bez odobrenja vlasnika stanova i nadležnog općinskog organa.

Podrumске i druge zajedničke prostorije u stambenim zgradama ne mogu se izdavati u zakup bez saglasnosti vlasnika stanova. Izdavanje u zakup zajedničke prostorije vrši se na način koji odredi Skup zgrade.

Zabranjeno je nasilno otvaranje glavnog ulaza i ulaznih vrata na zajedničkim prostorijama.

### **Član 25.**

Zabranjeno je u zajedničkim prostorijama montirati uređaje bilo koje vrste bez saglasnosti vlasnika stanova i poslovnih prostorija u zgradi i nadležnih općinskih organa.

### **Član 26.**

Zabranjeno je zajedničke prostorije i prostore pretvarati u poslovne prostorije bez posebnog odobrenja nadležnog općinskog organa i vlasnika stanova u zgradi.

### **Član 27.**

Raspored korištenja zajedničkih prostorija i prostora određuje Skup zgrade, ili lice koje odredi Skup zgrade, a stanari se moraju pridržavati utvrđenog rasporeda.

O sprovođenju rasporeda korištenja zajedničkih prostorija, prostora i uređaja u zgradi stara se Skup zgrade ili lice koje odredi Skup zgrade, a o njihovoj ispravnoj upotrebi brinu se svi vlasnici zgrade.

### **Član 28.**

Vlasnici stanova odnosno poslovnih prostorija ili njihovi korisnici dužni su da plaćaju naknadu za održavanje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade u skladu sa Zakonom o održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrade, kao i naknade za čišćenje zajedničkih prostorija i uređaja zgrade, u skladu sa ovom odlukom.

### **Član 29.**

Vlasnici odnosno korisnici stanova i poslovnih prostorija dužni su plaćati naknadu za utrošenu električnu energiju za zajedničko stubište, liftovska, pumpna postrojenja i sl.

Registrovani isporučilac električne energije obavezan je da naknadu za utrošak električne energije zajedničkog stubišta, liftovskih, pumpnih postrojenja i slično iskazuje na računima za utrošak električne enegrije svakog stana, srazmjerno broju stanova i poslovnih prostorija u zgradi.

## **9. Ogrijev**

### **Član 30.**

Ogrijevno drvo, ugalj i drugi ogrevni materijal (u daljem tekstu: ogrijev) sprema se u podrume ili za to posebno uređene prostorije (drvarnice, šupe i sl.).

Ubacivanje ogrijeva u podrume i za to posebno uređene prostorije može se vršiti kroz određene otvore, koji moraju biti zaštićeni okvirima, radi zaštite zgrade od oštećenja.

Ogrijev se može istovarati u dvorištu stambenog objekta, samo pod uslovima koji su određeni posebnim propisima.

Zabranjeno je cijepanje i gomilanje drva i razbijanje uglja u stanovima i zajedničkim prostorijama zgrade kao i u blizini temelja zgrade.

## **10. Održavanje čistoće**

### **Član 31.**

O čistoći zajedničkih prostorija u zgradama brine se Skup zgrade, te vlasnici i korisnici stanova i poslovnih prostorija u zgradi. Pojedine dijelove podruma, tavana i drugih prostorija obavezan je čistiti stanar koji ih je koristio.

### **Član 32.**

Zajedničke prostorije i prostori zgrade koje koriste vlasnici i korisnici zgrada čiste na način koji to odredi Skup zgrade.

Vlasnici i korisnici stanova i poslovnih prostorija zgrade dužni su da plaćaju naknadu za čišćenje zajedničkih prostorija i prostora, ukoliko je čišćenje organizovano putem trećih lica.

### **Član 33.**

Vlasnici i korisnici su dužni sa balkona, lođa i terasa svakog stana da uklanjaju vodu i kišnicu, snijeg i led. O uklanjanju i čišćenju kišnice-vode, snijega i leda sa krova i terase zgrade i ulaza u zgradu, kao i oko zgrade staraju se Skup zgrade, vlasnici i korisnici stanova i poslovnih prostorija u zgradi.

### **Član 34.**

Zabranjeno je bacati i ostavljati otpadke i drugo smeće na stepeništima, hodnicima, dvorištu i drugim zajedničkim prostorijama i prostorima zgrade. Otpadke i smeće vlasnici i korisnici stanova i poslovnih prostorija su dužni odlagati u za to određene posude i uređaje.

### **Član 35.**

Kontejneri za smeće i ambalaža se drže u određenim prostorijama ili na drugom mjestu koje odredi nadležni općinski organ na prijedlog komunalnog preduzeća.

Vlasnicima i korisnicima stanova i poslovnih prostorija u zgradi nije dozvoljeno premještati kontejnere za smeće na drugo mjestu.

### **Član 36.**

Ako u stanu, poslovnoj prostoriji ili garaži u zgradi pojavi se nečistoća ili gamad, vlasnici ili korisnici su dužni odmah izvršiti čišćenje o vlastitom trošku.

U slučaju da lice iz stava 1. ovog člana ne izvrši čišćenje po prijavi Odbora vlasnika zgrade ili predsjednika zgrade, sanitarni inspeksijski organ donosi rješenje kojim nalaže da se u određenom roku izvrši čišćenje.

## **11. Ulaz u zgradu**

### **Član 37.**

Ulazi u zgradu moraju se redovno čistiti i održavati.

## **12. Parkiranje vozila**

### **Član 38.**

Prilazi zgradi moraju biti slobodni za nesmetani prolaz.

Zabranjeno je parkiranje motornih vozila u dvorištu zgrade i na ulazu u zgradu kao i na otvorima za ubacivanje ogrijeva u podrum, ako se time ometa normalno korištenje i funkcionalnost zgrade.

Zabranjeno je pranje, čišćenje i opravka automobila u dvorištu zgrade.

### **13. Centralno grijanje**

#### **Član 39.**

Grijanje u stambenim zgradama regulisano je opštim uslovima za isporuku toplotne energije nadležnog preduzeća za proizvodnju i isporuku toplotne energije.

Intervencije i opravke na instalacijama grijanja u zgradi i stanovima mogu obavljati samo ovlaštena stručna lica.

U stanovima gdje postoje instalacije centralnog grijanja, za izgradnju grijanja gdje je potrebno koristiti dimnjak prethodno je obavezno pribaviti saglasnost Skupa zgrade

### **14. Električno dizalo**

#### **Član 40.**

Skup zgrade dužan je preko ovlaštenih stručnih lica obezbijediti redovnu provjeru ispravnosti dizala, te protivpožarnih i alarmnih uređaja u zgradi u skladu sa pozitivnim propisima. U protivnom nadležna Općinska inspekcija će dati nalog za isključenje **električnog dizala** iz upotrebe.

Korisnik električnog dizala dužan je postupiti po upustu ovlaštenog stručnog lica u pogledu korištenja dizala i voditi računa o dopuštenom opterećenju i načinu njegove upotrebe.

O ispravnosti dizala stara se Odbor skupa etažnih vlasnika, predsjednik zgrade ili lice koju odredi Skup zgrade.

Redovnu provjeru ispravnosti i opravku dizala mogu vršiti samo stručna ovlaštena lica, u skladu sa odredbama važećih propisa.

### **15. Vodovod i kanalizacija**

#### **Član 41.**

Vlasnici i korisnici stanova i poslovnih prostorija u zgradi su dužni da drže u ispravnom stanju vodovodne, kanalizacione i sanitarne uređaje. Ukoliko je došlo do oštećenja vodovodnih, kanalizacionih i sanitarnih uređaja i poplave nepravilnom upotrebom ili nemarnim odnosom, troškove opravke dužan je snositi onaj ko je oštećenje ili poplavu prouzrokovao.

Zabranjeno je u sanitarne uređaje bacati otpadke i druge predmete koji mogu dovesti do zapušnja ili oštećenja instalacija u zgradi.

Vlasnici i korisnici stanova, poslovnih prostorija i garaža u zgradi su dužni za vrijeme zime poduzeti mjere zaštite protiv smrzavanja i pucanja vodovodnih instalacija i uređaja.

#### **Član 42.**

Zabranjeno je izvoditi bilo kakve radove na postojećem sistemu instalacija zgrade (električnim, vodovodnim, kanalizacijskim, centralnog grijanja i dr.) bez odobrenja Skupa zgrade uz prethodno pribavljeno mišljenje stručne osobe.

O početku i završetku radova vlasnik ili korisnik stana ili poslovnog prostora u zgradi dužan je obavijestiti pravno lice ili obrtnika kome je povjereno održavanje zajedničkih dijelove i uređaja zgrade.

#### **Član 43.**

Ukoliko dođe do oštećenja u zgradi vlasnici i korisnici stanova, poslovnih prostorija i garaža u zgradi dužni su dozvoliti ulazak ovlaštenom predstavniku pravnog lica registovanom za održavanje stanova i zajedničkih prostorija i uređaja u zgradama, radi pregleda i potrebnih opravki, ukoliko je došlo do oštećenja u zgradi, kao što su: opravka dovodnih vodovodnih instalacija, odvodne instalacije, zamjena propusnih i kutnih ventila i sl.

## **16. Mjere protiv požara**

### **Član 44.**

Peći, šporeti i dimnjaci u zgradi moraju se držati u ispravnom stanju radi sprečavanja nastanka požara. Peći na tekuća goriva, električni i plinski uređaji moraju biti u ispravnom stanju i ne smiju se ostavljati bez nadzora.

U stanovima ili zajedničkim prostorijama i prostorima zgrade zabranjeno je držati lako zapaljive tečnosti i materije, izuzev plinskih boca za kuhanje.

Neohlađeni pepeo ne smije se stavljati u posudu za smeće niti istresati na mjesto određeno za smeće i otpatke.

### **Član 45.**

Zabranjeno je na tavanu sušiti meso, ložiti vatru i držati lako zapaljive predmete (namještaj, ambalažu, hartiju, gorivo u tečnom stanju i sl.) i ulaziti na tavan sa svijećom ili lampom čiji plamen nije zaštićen.

Zabranjeno je u podrumu zgrade ložiti vatru, ukoliko ne postoji posebno ložište.

### **Član 46.**

Dimnjaci u zgradama moraju se redovno čistiti i održavati u ispravnom stanju. Dimnjačarska vratašca moraju biti u svako vrijeme slobodna za pristup dimnjačara i drugih ovlaštenih lica, pa radi toga nije dozvoljeno pred vratašca stavljati ogrev ili bilo kakve predmete.

Zabranjeno je mijenjati otvore na dimnjaku i priključivati se na dimne kanale suprotno tehničkim propisima i projektu zgrade.

### **Član 47.**

Stambene zgrade moraju da imaju potrebne uređaje i opremu za gašenje požara.

Uređaji i oprema za gašenje požara moraju biti ispravni. O ispravnosti uređaja za gašenje požara stara se Odbor etažnih vlasnika, predsjednik zgrade ili stručno lice koje odredi Skup zgrade.

## **17. Popis vlasnika - korisnika**

### **Član 48.**

Svaka zgrada mora imati popis vlasnika – korisnika.

Popis vlasnika – korisnika zgrade mora biti istaknut na vidnom mjestu ulaza u zgradu.

Na ulaznim vratima stana ili poslovne prostorije u zgradi i poštanskom sandučiću vlasnik-korisnik je dužan postaviti čitak natpis sa svojim imenom i prezimenom, odnosno nazivom firme.

Vlasnici stanova i poslovnih prostorija dužni su predsjedniku Skupa odnosno Odbora zgrade ili upravitelju dostaviti dokaz o vlasništvu na osnovu kojih će se evidentirati njihovo pravo vlasništva.

### **Član 49.**

Pravno lice ili obrtnika kome je povjereno održavanje zajedničkih dijelove i uređaja zgrade dužno je na vidnom mjestu, na ulazu u zgradu istaknuti svoj puni naziv.

## **18. Sklonište u zgradi**

### **Član 50.**

Podrumske i druge prostorije u zgradi koje su određene za skloništa moraju se redovno održavati u ispravnom i urednom stanju, a mogu se koristiti za mirnodopske potrebe na način koji omogućava njihovu prvovremenu upotrebu u slučaju opasnosti.

Organi civilne zaštite dužni su upoznati sve vlasnike i korisnike zgrade s načinom i vremenom korištenja skloništa.



### **Član 51.**

U slučaju opasnosti prostorije koje su određene za skloništa moraju se u najkraćem roku isprazniti, očistiti, osposobiti za upotrebu i snadbijeti predmetima potrebnim za njihovo korištenje. U podrumskim prostorijama zgrade koje su određene za šupu, iste se prave od lakog materijala (drvene letve), kako bi se mogle u slučaju potrebe pretvoriti u sklonište.

## **19. Dekoracija zgrade**

### **Član 52.**

Skup zgrade može postaviti na zgradu zastavu BiH, FBiH, Kantona i Općine u vrijeme utvrđenih prazničnih dana i u dane prigodnih proslava, manifestacija i dana žalosti.

Zastave se stavljaju na zgradu dan prije, a skidaju se dan iza praznika, odnosno manifestacije, ili protoka vremena određenog za žalost.

## **20. Nadzor**

### **Član 53.**

Za sprovođenje ove odluke stara se predsjednik Skupa zgrade.

Općinska Služba za civilnu zaštitu određuje povjerenike civilne zaštite u stambenim i stambeno-poslovnim zgradama u mirnodopskim uslovima, a koji će obavljati svoju dužnost po programu i planu zaštite spašavanja ljudi i materijalnih dobara od prirodnih i drugih nesreća.

### **Član 54.**

Nadzor nad sprovođenjem ove Odluke vrši nadležna inspekcija Općine Vareš i ekološka policija Općine Vareš.

## **21. Kaznene odredbe**

### **Član 55.**

Novčanom kaznom od 50 do 100 KM kaznit će se za prekršaj pojedinac ako:

1. stambene prostorije, uređaje i opremu u stanovima kao i zajedničkim prostorijama koristi suprotno njihovoj namjeni ili koristi na način kojim se ono oštećuje (član 11. stav 1.);
2. zajedničke prostorije i uređaje poslije svake upotrebe ne očiste ili ne dovedu u red i ne vrati ključeve od ovih prostorija: Predsjedniku Skupa ili licu koje je za to određeno (član 10. stav 2.);
3. vikom, lupom i sličnim radnjama remeti mir u zgradi i dvorištu zgrade (član 11. stav 2.);
4. u vrijeme dnevnog i noćnog odmora postupa suprotno odredbi člana 11. stav 4.;
5. obavljanjem djelatnosti razvija paru, prašinu, dim, gasove, buku i slično, tako da ometa druge stanare u mirnom i normalnom korištenju (član 13);
6. u stubištu i hodnicima čisti obuću, trese tepihe, krpe i slično (član 14. stav 2.);
7. u stanu drži životinje koje ometaju druge stanare u mirnom korištenju stana, šire neprijatan miris, te nanose štetu stanaru u zgradi (član 15. stav 1.);
8. ne drži u ispravnom i čistom stanju spoljne dijelove zgrade (vrata, prozore, izloge, fasade i slično), (član 16.);
9. na prozorima, balkonima, terasama i drugim vanjskim dijelovima zgrade drži predmete koji mogu povrijediti prolaznike i oštetiti fasadu zgrade (član 17. );
10. trese tepihe, posteljinu i slične stvari sa prozora, balkona, lođe i terase (član 18. stav 2.);
11. na balkonima i terasama zgrade odlaže dijelove namještaja i drugih predmeta, igra lopte, te obavlja zanatsku djelatnost, bez odobrenja nadležnog općinskog organa (član 20. stav 1.);

12. ostavlja predmete na ulazima u zgradu, stepeništima i zajedničkim hodnicima, koji mogu smetati prolaze ili prouzrokovati nezgodu, bace otpadke i drugo smeće (član 22. stav 2.);
13. postupi suprotno odredbi člana 22. stav 4.;
14. ne plaća naknadu za održavanje zajedničkih dijelova i uređaja stambene zgrade uzastopno tri mjeseca (član 28.);
15. gomila, cijepa drva i razbija ugalj u stanu, na balkonu, lođi, terasi, tavanu i pločnicima oko zgrade (član 30. stav 2.);
16. ne plaća naknadu za čišćenje zajedničkih prostorija ukoliko je skup zgrade angažovao čistačicu (član 32. stav 2.);
17. ne izvrši čišćenje nečistoće i gamadi koji se pojave u stambeno poslovnom prostoru u zgradi o vlastitom trošku (član 36);
18. ne održava u ispravnom stanju vodovodne, kanalizacione i sanitarne uređaje (član 41. stav 1.);
19. u sanitarne uređaje baca otpadke i druge predmete koji bi mogli dovesti do zapuštanja ili oštećenja instalacija u zgradi (član 41. stav 2.);
20. ne obavijesti pravno lice o početku i završetku radova (član 42. stav 2.);
21. na ulaznim vratima stana i poštanskom sandučetu ne postavi čitak natpis sa svojim imenom i prezimenom (član 48. stav 3.);
22. ne dostavi dokaz o vlasništvu (člana 48. stav 4.);
23. postupa suprotno odredbama člana 51.;

#### **Član 56.**

Novčanom kaznom od 100 do 200 KM kaznit će se za prekršaj pojedinac ako:

1. oštećuje vrata, prozore, fasadu, zidove i uređaje u stanovima i zajedničkim prostorijama zgrade (član 14. stav 3.);
2. kolje i drži domaće životnje u stanovima, šupama i zajedničkim prostorijama (član 15. stav 2.);
3. proljeva vodu i baca bilo kakve predmete i otpadke sa prozora, balkona, lođa, terasa i drugih dijelova zgrade (član 19.);
4. mijenja vanjski izgled zgrade bez odobrenja nadležnog općinskog organa (član 20. stav 2.);
5. nepotrebno se zadržava na ulazu zgrade, stubišta, podrumskim i tavanskim prostorijama (član 23. stav 1);
6. podrume, šupe i druge zajedničke prostorije koristi za radionice, zabavu ili druge svrhe bez odobrenja skupa stanara (član 24.);
7. podrumске i druge zajedničke prostorije u stambenim zgradama izdaje u zakup bez saglasnosti vlasnika stanova u zgradi (član 24. stav 2.);
8. nasilno otvara glavna ulazna vrata na zajedničkim prostorijama (član 24. stav 3.);
9. u zajedničkim prostorijama montira uređaje ma koje vrste i bez saglasnosti vlasnika stanova i nadležnih općinskih organa (član 25.);
10. zajedničke prostorije pretvara u poslovne prostore bez posebnog odobrenja nadležnog općinskog organa i vlasnika stanova u zgradi (član 26.);
11. baca i ostavlja otpadke i drugo smeće na stepeništima, dvorištu i drugim zajedničkim prostorijama (član 34.);
12. ulaze u zgradi neredovno čisti i održava (član 37.);
13. postupa suprotno odredbama člana 38.;
14. uradi centralno etažno grijanje bez saglasnosti (član 39. stav 3.);
15. ukoliko ne obezbjedi ovlaštenom stručnom licu redovnu provjeru ispravnosti dizala, protivpožarnih aparata i alarmnih uređaja (član 40. stav 1.);
16. ne postupa po uputstvu za korištenje električnog dizala i ne vodi računa o dozvoljenom opterećenju i načinu njegove upotrebe (član 40. stav 2.);

17. bez odobrenja izvodi radove na postojećem sistemu instalacija(član 42.stav 1.)
18. ne dozvoli ulazak u stan u slučaju potrebne opravke bilo u njegovom stanu ili njegovog susjeda (član 43.);
19. ne drži električne i plinske uređaje u ispravnom stanju ili ih ostavlja bez nadzora kada su u radu, i ako u stanovima ili podrumskim prostorijama drži lako zapaljive tečnosti i materijal (član 44. stav 1. i 2.);
20. na tavanu suši meso, loži vratru i drži lako zapaljive predmete (namještaj, ambalažu, hartije, gorivo u tečnom stanju i slično) i na tavan ulazi sa svijećom ili lampom čiji plamen nije zaštićen (član 45. stav 1.);
21. u podrumu zgrade loži vatru, ukoliko postoji posebno ložište (član 45. stav 2.);
22. postupi protivno odredbama člana 46.stav 2.i 3.

#### **Član 57.**

Novčanom kaznom od 500 do 2500 KM kaznit će se za prekršaj pravno lice ili obrtnik ako:

- 1.obavljenjem djelatnosti razvija paru, prašinu, dim, gasove, buku i slično, tako da ometa druge stanare u mirnom i normalnom korištenju stana (član 13.);
2. ne drži u ispravnom i čistom stanju spoljnje dijelove zgrade (vrata, prozore, izloge, fasadu i slično), (član 16.);
3. mijenja vanjski izgled zgrade bez odobrenja nadležnog općinskog organa (član 20. stav 2.);
4. zajedničke prostorije pretvara u poslovne prostorije bez odobrenja nadležnog općinskog organa i vlasnika stanova u zgradi (član 26.);
5. ne obavijesti pravnu osobu o početku i završetku radova (član 42. stav 2.);
6. redovno ne čisti i ne održava dimnjake u ispravnom stanju(član 46.stav1.)
7. na vidnom mjestu na ulazu u zgradu ne istakne svoj puni naziv(član 49.)

Novčanom kaznom od 50 do 200 KM kaznit će se odgovorno lice u pravnom licu, te samostalni privrednik.

#### **Član 58.**

Za prekršaj iz članka 55. i 56. ove Odluke koji izvrši maloljetno lice kazniti će se njegov roditelj odnosno staratelj u skladu sa propisima o odgovornosti maloljetnika.

## **22. Prelazne i završne odredbe**

#### **Član 59.**

Organizacija kojoj je povjereno zajedničko održavanje zajedničkih dijelova i uređaja zgradeće,o trošku vlasnika stanova i poslovnih prostora,u roku od 90 dana od dana stupanja na snagu ove Odluke istu ustakljenu postaviti na svakom ulazu u zgradu.

#### **Član 60.**

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

**PREDSJEDAVAJUĆI  
OPĆINSKOG VIJEĆA**

**Josip Malbašić**

Ova odluka objavljena je na oglasnoj tabli Općine Vareš, dana 14.01. 2010. godine.

**OPĆINSKI NAČELNIK**

**Hamdo Fatić**

**Obrazloženje Prijedloga  
Odluke o kućnom redu u stambenim i stambeno poslovnim zgradama na području  
općine Vareš**

Pravni osnov za donošenje Odluke o kućnom redu u stambenim i stambeno-poslovnim zgradama na području Općine Vareš sadržan je u članu 44. Zakona o upravljanju i održavanju stambenih i stambeno-poslovnih zgrada („Sl. novine ZE-DO kantona broj 2/08), u kojem stoji da je Općinsko vijeće dužno usvojiti kućni red u stambenim i stambeno-poslovnim zgradama na prijedlog općinske službe nadležne za provođenje ovog zakona.

Odluka o kućnom redu u stambenim i stambeno poslovnim zgradama na području općine Vareš, u formi nacrtu je utvrđen na 8. sjednici općinskog vijeća Vareš održanoj 04.06.2009. godine i upućen je u javnu raspravu. Provedena je javna rasprava u kojoj su izneseni prijedlozi, mišljenja i primjedbe te na osnovu toga je urađen Prijedlog Odluke o kućnom redu u stambenim i stambeno poslovnim zgradama na području općine Vareš te se dostavlja općinskom vijeću na razmatranje i usvajanje. Usvajanje Prijedloga ne zahtijeva angažovanje finansijskih sredstava.

Predlaže se Općinskom vijeću da usvoji Odluke o kućnom redu u stambenim i stambeno poslovnim zgradama na području općine Vareš u predloženom obliku

**Izvještaj o provedenoj javnoj raspravi o Nacrtu Odluke o kućnom redu u stambenim i stambeno  
poslovnim zgradama na području općine Vareš**

Na osnovu zaključka općinskog vijeća br.01-1377/09 od 04.06.2009. godine provedena je javna rasprava. Nact Odluke o kućnom redu u stambenim i stambeno poslovnim zgradama na području općine Vareš je bio dostupan građanima općine Vareš preko mjesnih zajednica Vareš i Vareš Majdan kojima je Nacrt distribuiran, preko JP Vareš-stan te preko službe za prostorno uređenje i obnovu kao i putem općinske internet stranice. Građani su preko radio „Bobovac“, oglasnih tabli i mjesnih zajednica bili obaviješteni o terminu i mjestu održavanja javne rasprave kao i o gore navedenim mjestima gdje su mogli dobiti potrebne informacije i materijale.

Javna rasprava je održana 18.08.2009. godine na kojoj je bilo prisutno 23 građana, predsjednik MZ Vareš i predstavnici JP Vareš-stan. Na samoj raspravi je jedan građani kao i predstavnici zgrada „Kula A“ i „G-blok“ u pisanoj formi dostavili primjedbe, prijedloge i sugestije a vijećnik Ivan Lučić je ranije takođe dostavio primjedbe, prijedloge i sugestije koje je iznio na samoj raspravi o nacrtu odluke na općinskom vijeću. Takođe je i JP Vareš-stan dostavilo primjedbe, prijedloge i sugestije u datom roku.

Od dostavljenih primjedbi, prijedloga i sugestija većina je usvojena i ugrađena u Prijedlog odluke a ono što je predloženo a nije prihvaćeno je sljedeće:

1. Stanari zgrade „G-blok“ su u pismenoj formi dostavili Službi za prostorno uređenje i obnovu primjedbe, prijedloge i sugestije na Nacrt Odluke, konkretno na
  - član 21. u smislu da se ulazna vrata u zgradi „G-blok“ ne mogu zaključavati jer su u neispravnom stanju, te da vrata treba dovesti u ispravno stanje.

Obzirom da stanari zgrade „G-Blok“ nisu dali konkretan prijedloge na Nacrt odluke nego su u svom dopisu samo iznijeli problem o kojima se svakodnevno suočavaju, služba nije imala osnova da isti uvrsti u Prijedlog odluke.

2. Predstavnik zgrade Kula A je iznio nejasnoće o tome da li se kao zajednički dijelovi zgrade podrazumijeva i intervencija u smislu opravke(član 5. stav 2., alinea 3), pitanje forme međustanarskih odnosa(član 7., stav 2., alinea 6.) te pitanja nadležnosti iz člana 28. Odluke

Ovo je regulisano Zakonom o upravljanju i održavanju stambenih i stambeno-poslovnih zgrada te nema potrebe da se tretira Odlukom. .

PREDLAGAČ  
OPĆINSKI NAČELNIK  
Hamdo Fatić

