

Na osnovu Zakona o upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrada ("Službeni glasnik USK" broj: 6/01 i 4/04), a u skladu sa članom 13. Zakona o principima lokalne samouprave u Federaciji Bosne i Hercegovine ("Službene novine Federacije Bosne i Hercegovine", broj: 49/06) i članom 24. Statuta općine Sanski Most ("Sl. glasnik općine Sanski Most" broj: 4/08, 5/08, 5/09 i 2/10), na 22. sjednici Općinskog vijeća održanoj dana 23.09.2010. godine, donesena je:

O D L U K A
o kućnom redu u stambenim i stambeno poslovnim zgradama

IOPĆE ODREDBE

Član 1.

Ovom Odlukom propisuje se način korištenja stanova, poslovnih prostora i garaža u stambenim i stambeno poslovnim zgradama na području općine Sanski Most (u daljem tekstu: zgradama), kao i zajedničkih dijelova i uređaja u zgradama, te zemljišta koje služi redovnoj upotrebi zgrada, a u cilju uredne upotrebe i čuvanja, kao i održavanja reda, mira i čistoće.

Član 2.

Ovom Odlukom ujedno se propisuju prava i obaveze vlasnika stanova, poslovnih prostora i garaža (u daljem tekstu: etažni vlasnici), organizacija upravljanja zgradom i način rada kućnog savjeta etažnih vlasnika, nadzor nad provođenjem ove Odluke, kao i kaznene odredbe.

Član 3.

Etažnim vlasnikom, u smislu ove Odluke, smatraju se osobe koje su vlasništvo na stanu, poslovnom prostoru ili garaži stekle po odredbama Zakona o vlasništvu na dijelovima zgrade („Službeni list Socijalističke Republike Bosne i Hercegovine", broj 35/77), Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo („Službene novine Federacije Bosne i Hercegovine", broj: 27/97, 11/98, 22/99, 27/99, 7/00, 32/01, 15/02, 54/04 i 36/06), kao i pravne osobe nosioci prava raspolaganja nad stanom, poslovnim prostorom ili garažom.

Član 4

Zajedničkim dijelovima zgrade smatraju se u smislu ove Odluke, dijelovi i uređaji koji služe zgradi kao cjelini ili posebnim dijelovima zgrade i to: konstruktivni dijelovi zgrade, zajedničke prostorije zgrade, instalacije zgrade, uređaji u zgradi i ostali zajednički dijelovi zgrade utvrđeni članom 2. Odluke o upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrada na području općine Sanski Most, objavljene u "Sl. glasniku općine Sanski Most" broj: 9/09.

Član 5.

Odredbe iz ove Odluke obavezne su za sve etažne vlasnike u zgradama, lica koja su zakupci stanova, kao i lica koja po drugom osnovu privremeno borave u stanovima (u daljem tekstu: stanari), kao i lica koja povremeno u zgradu dolaze (u daljem tekstu: druga lica).

II POSEBNE ODREDBE

Član 6.

- (1) Zajedničkim dijelovima zgrade stanari se mogu koristiti pod istim uslovima, ukoliko između istih ne postoji drugačiji dogovor o načinu korištenja zajedničkih dijelova zgrade.
- (2) Stanari i druga lica dužni su zajedničke dijelove zgrade koristiti sa pažnjom dobrog domaćina u pogledu upotrebe i čuvanja, održavanja reda, mira i čistoće, pazeci da druge etažne vlasnike, odnosno korisnike posebnih dijelova zgrade ne ometaju u nesmetanom korištenju.

Član 7.

- (1) Ulazna vrata zgrade zaključavaju se i to: tokom zimskog računanja vremena - od 22 do 06 sati, i tokom ljetnog računanja vremena - od 23 do 05 sati.
- (2) Ukoliko zgrada ima spoljne sigurnosne uređaje za pozivanje pojedinačnih stanova ulazna vrata mogu biti zaključana 24 sata

Član 8.

- (1) Ulazi u zgradu, stubišta, zajednički hodnici i terase mogu se upotrebljavati samo u skladu sa njihovom namjenom i stanari su dužni da ih redovno čiste i održavaju.
- (2) U zajedničkim dijelovima zgrade iz stava 1. ovog člana zabranjeno je trajno odlaganje bilo kakvih predmeta, osim posuda sa cvijećem i slika po zidovima, uz prethodnu odluku kućnog savjeta zgrade.

1

- (3) U zajedničkim dijelovima zgrade iz stava 1. ovog člana, izuzetno se može privremeno odlagati predmeti na rok ne duži od 7 dana, pod uslovom da to ne ometa normalno kretanje u tom dijelu zgrade.

Član 9.

Stanari i druga lica moraju se ponašati tako da ne ometaju, uznemiravaju ili na bilo koji način ugrožavaju mir i sigurnost ostalih stanara i drugih lica koja borave u zgradi ili u neposrednoj blizini zgrade.

Član 10.

- (1) U vremenu noćnog odmora, od 22.00 sata do 06.00 sati - u toku zimskog računanja vremena, odnosno od 23.00 sata do 05.00 sati - tokom ljetnog računanja vremena, kao i u vrijeme dnevnog odmora od 15.00 do 18.00 sati, stanari i druga lica koja borave u zgradi moraju se ponašati na način koji obezbjeđuje potpuni mir i tišinu u zgradi.
- (2) U vremenu iz stava 1. ovog člana zabranjeno je stvaranje buke (glasom, muzikom, radom audio uređaja, aparata za domaćinstvo, klima uređaja, drugih alata i mašina i si.).
- (3) U izuzetnim slučajevima, prilikom organizovanja posebnih događaja i aktivnosti koje podrazumjevaju narušavanje kućnog mira (proslave, vršenje opravki koje prouzrokuju buku i si.), te događaje i aktivnosti potrebno je najaviti kućnom savjetu zgrade i objaviti ih na oglasnoj ploči 24 sata ranije.

Član 11.

- (1) Zabranjeno je prolivanje vode ili bacanje bilo kakvih otpadaka i predmeta sa prozora, balkona, terasa, lođa i si.
- (2) Zabranjeno je isprašivanje prostirača, posteljine, odjeće i drugih predmeta na stubištima i hodnicima, kao i sa prozora, balkona, lođa i terasa.
- (3) Zabranjeno je stiranje veša, posteljine na balkone i fasade stambene zgrade sa ulične strane i iznad visine ograde balkona.

Član 12

- (1) U stambenoj zgradi mogu se držati samo one vrste životinja koje ne ugrožavaju sigurnost i ne remete mir u zgradi.
- (2) Stanari i druga lica koja privremeno borave u zgradi dužni su pridržavati se posebnih propisa o držanju životinja u stanu, kao i brinuti se o redovnoj higijeni životinja - i time spriječiti ometanje stanara u mirnom korištenju zgrade, te spriječiti onečišćenje dvorišta zgrade i zelenih površina.

Član 13.

- (1) Stanari su dužni održavati zemljište koje služi za redovitu upotrebu zgrade, a koje nema karakter javne površine - dvorišta, vrtovi koji pripadaju zgradi, prilazi i si.
- (2) Zabranjeno je na bilo koji način stalno ili privremeno zaprečavati nesmeta prilaz ulazu u zgradu.
- (3) U dvorištu zgrade zabranjeno je pranje i opravka motornih vozila.
- (4) U dvorištu zgrade zabranjeno je obavljanje uslužnih i proizvodnih djelatnosti koje za posljedicu imaju narušavanje kućnog reda i mira, bez saglasnosti etažnih vlasnika i odobrenja nadležnog organa.

III PRAVA I OBAVEZE ETAŽNIH VLASNIKA

Član 14.

- (1) Etažni vlasnici u skladu sa Zakonom o upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova zgrada i međuvlasničkim ugovorom iz člana 6. Zakona dužni su brinuti se o svim pitanjima provođenja ove Odluke, a o tome odlučuju na skupu etažnih vlasnika.
 - (2) Skup etažnih vlasnika čini po jedan punoljetni predstavnik porodice etažnog vlasnika ili jedan predstavnik pravnog lica ukoliko je pravno lice vlasnik poslovnog prostora, garaže ili stana u zgradi.
 - (3) Etažni vlasnik svoja prava i obaveze koje proističu iz ove Odluke može prenijeti na lica koja neposredno koriste njegov stan, poslovni prostor ili garažu u svojstvu zakupca ili po drugom osnovu. O tome je etažni vlasnik dužan u pismenoj formi obavijestiti kućni savjet zgrade, predstavnika etažnih vlasnika i Općinsku službu za prostorno uređenje, građenje i stambene postove općine Sanski Most.
 - (4) O upravljanju zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade suvlasnici odlučuju na skupu vlasnika.
- Za poduzimanje poslova redovnog upravljanja zgradom potrebna je saglasnost više od 50 % suvlasnika i koji ukupno posjeduju više od 50 % ukupne površine.
- Za poduzimanje poslova koji prelaze okvir redovnog upravljanja i održavanja zgrade /promjena namjene zajedničkih dijelova zgrade, velike opravke ili prepravke zajedničkih dijelova zgrada i uređaja koji povećavaju

vrijednost zgrade a nisu nužne za održavanje, prodaja zajedničkih dijelova zgrade i si./ potrebna je saglasnost svih suvlasnika.

Ako se za ove poslove ne postigne potrebna saglasnost, a za preduzimanje posla postoje opravdani razlozi, svaki suvlasnik ima pravo zahtijevati da o tome odluči sud.

Međuvlasničkim ugovorom suvlasnici mogu obrazovati uža tijela na kojim će se odlučivati o pitanjima redovnog održavanja, kao i o nužnim i hitnim popravkama na zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade.

Član 15.

- (1) Međusobni odnosi, prava i obaveze etažnih vlasnika u zgradi regulišu se međuvlasničkim ugovorom.
- (2) Međuvlasničkim ugovorom etažni vlasnici će u skladu sa Zakonom o upravljanju i održavanju, zajedničkih dijelova zgrada utvrditi prava i obaveze etažnih vlasnika, predstavnika etažnih vlasnika, kućnog savjeta i drugih tijela etažnih vlasnika.

Član 16.

U zgradama koje imaju više ulaza (stubišta) i istovremeno, po stubištima razdvojene zajedničke prostorije zgrade, instalacije i uređaje u zgradi, etažni vlasnici međuvlasničkim ugovorom mogu utvrditi da će međusobne odnose rješavati na zajedničkom skupu etažnih vlasnika ili putem više skupova etažnih vlasnika, organizovanih po stubištima.

Član 17.

Etažni vlasnici imaju pravo i obavezu da odlučuju o izboru predstavnika etažnih vlasnika.

Član 18.

1. Predstavnik etažnih vlasnika može biti fizička ili pravna osoba.
2. Ukoliko je fizička osoba predstavnik etažnih vlasnika može istovremeno biti izabran za predsjednika ili člana kućnog savjeta.

Član 19.

(T) U zgradama koje imaju više od 10 etažnih vlasnika, u skladu sa međuvlasničkim ugovorom, bira se kućni savjet zgrade koji broji od 3 do 9 članova.

- 2) U zgradama koje imaju manje od 10 etažnih vlasnika svi etažni vlasnici čine kućni savjet zgrade.
- 3) Kućni savjet djeluje na način i u okviru ovlasti utvrđenih međuvlasničkim ugovorom.

Član 20.

Kućni savjet zgrade dužan je da:

1. na vidnom mjestu u subištu postavi oglasnu ploču i na njoj istakne Odluku o kućnom redu u stambenim stambeno poslovnim zgradama, kao i spisak etažnih vlasnika, zakupaca ili drugih korisnika posebnih dijelova zgrade;
2. obezbijedi uredno održavanje zajedničkih dijelova zgrade, uređaja, opreme i instalacija;
3. organizuje redovno čišćenje zajedničkih prostorija, kao i čišćenje dimnjaka po potrebi;
4. obezbijedi redovnu provjeru i ispravnost dizala, hidroforskih i protupožarnih postrojenja;
5. u skladu sa planom i potrebama organizuje dezinfekciju i deratizaciju zajedničkih prostorija u zgradi;
6. onemogućiti neovlaštenim licima pristup u podrum, potkrovlja, zajednička spremišta i slično, te onemogućiti neovlaštene opravke instalacija zgrade i uređaja u zgradi.

IV KAZNENE ODREDBE

Član 21.

Novčanom kaznom u iznosu od 50,00 KM do 500,00 KM kazniće se za prekršaj stanari i druga lica, kao i odgovorno lice u pravnom licu-novčanom kaznom od 200 KM.:

- koji ne postupe u skladu sa članom 8. stav 2. i 3
- koji ne postupe u skladu sa članom 10. stav 1. i 3.
- koji ne postupe u skladu sa članom 11. stav 1. i 2.
- koji ne postupe u skladu sa članom 12. stav 1. i 2.
- koji ne postupe u skladu sa članom 13. stav 2., 3. i 4.

Član 22.

Novčanom kaznom u iznosu od 500,00 KM do 3.000,00 KM kazniće se za prekršaj pravno lice: ,

- koje postupi suprotno članu 8. stav 2.
- koje postupi suprotno člana 10.

- koje postupi suprotno članu 12. stav 1. i 2.
- koje postupi suprotno članu 13. stav 2. 3 i 4.

Član 23.

Novčanom kaznom u iznosu od 100,00 KM do 500,00 KM kazniće se etažni vlasnik, odnosno stanar zgrade'koji ne postupi u skladu sa članom 15. ove Odluke.

Član 24.

Novčanom kaznom u iznosu od 50,00 KM do 500,00 KM kazniće se za prekršaj, odgovor^s osokci V^a na osnovu obaveza \z mečuvtesn'ičkog ugovora ili odgovarajuće odluke kućnog savjeta ne postupi u skladu sa članom 20. ove Odluke.

V PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Član 25.

(1)Stupanjem na snagu ove Odluke prestaju važiti sve odluke na području općine Sanski Most kojima je uređen kućni red u stambenim i stambeno poslovnim zgradama, a koje su važile do dana stupanja na snagu ove Odluke.

(2)U slučaju da su druge odluke na području općine Sanski Most u suprotnosti sa ovom Odlukom, primjenjivaće se ova Odluka.

O sprovođenju ove Odluke staraće se skup etažnih vlasnika, kućni savjet zgrade i predstavnik etažnih vlasnika.

Član 27.

Nadzor nad izvršavanjem prava i obaveza etažnih vlasnika iz ove Odluke (članovi 14.-20.) vršit će Općinska služba za privredno-komunalne djelatnosti i ekologiju, inspekcijski odsjek, komunalni inspektor Općine Sanski Most.

Član 28.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u „Službenom glasniku općine Sanski Most”,

v

Broj:07-02-2627/10
Datum:24.09.2010.godine

Predsjedavajući Općinskog vijeća

Drago Praštalo