

Na temelju članka 47. Zakona o upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrada ("Narodne novine HNŽ" broj:1/06), te članka 13. Zakona o načelima lokalne samouprave u F BiH ("Službene novine F BiH" broj:49/06) i članka 19. Statuta Općine Prozor-Rama-Prečišćeni tekst („Službeni glasnik Općine Prozor-Rama“, broj: 3/01), Općinsko vijeće na sjednici održanoj 20.04.2011. godini, **donijelo je**

O D L U K U

o kućnom redu u stambenim zgradama

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Ovom Odlukom propisuje se način korištenja stanova, poslovnih prostora i garaža u stambenim i stambeno poslovnim u zgradama, na području općine Prozor-Rama, kao i zajedničkih dijelova i uređaja u zgradama, te zemljišta koje služi redovnoj uporabi zgrada, a u cilju uredne uporabe i čuvanja, kao i održavanja reda, mira i čistoće.

Članak 2.

Ovom Odlukom ujedno se propisuju prava i obveze 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.

Članak 3.

Etažnim vlasnikom u smislu ove Odluke smatraju se osobe koja su vlasništvo na stanu, poslovnom prostoru ili garaži stekle po odredbama Zakona o vlasništvu na dijelovima zgrade ("Službeni list SR BiH", broj 35/77), Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo ("Službene novine F BiH", broj 27/97, 11/98, 22/99, 27/99, 7/00, 32/01, 61/01 i 15/02), kao i pravne osobe - nositelji prava raspolaganja nad stanom, poslovnim prostorom ili garažom (tijela uprave, ustanove, gospodarska društva i slično).

Članak 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 člankom 4. Zakona o upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrada ("Narodne novine HNŽ" broj:1/06)

Članak 5.

Odredbe ove Odluke obvezne su za sve etažne vlasnike u zgradama, osobe koje su zakupci stanova, kao i osobe koje po drugom osnovu privremeno borave u stanovima (u daljnjem tekstu stanari), kao i osobe koje povremeno u zgradu

dolaze (u daljnjem tekstu druge osobe).

II. POSEBNE ODREDBE

Članak 6.

Zajedničkim dijelovima zgrade stanari se mogu koristiti pod istim uvjetima, ukoliko između istih ne postoji drugačiji dogovor o načinu korištenja zajedničkih dijelova zgrade.

Stanari i druge osobe dužni su zajedničke dijelove zgrade koristiti s pažnjom dobrog domaćina u pogledu uporabe i čuvanja, održavanja reda, mira i čistoće, pazeći da druge etažne vlasnike, odnosno korisnike posebnih dijelova zgrade ne remete u nesmetanom korištenju.

Zajedničke prostorije u zgradi (ulaz u zgradu, stubište, hodnici, podrumski prostori, tavani, terase, spremišta, društvene prostorije i dr.) služe za potrebe svih stanara i koriste se u skladu sa njihovom namjenom.

Članak 7.

U vrijeme od 17,00 do 19,00 sati i od 22,00 do 6,00 sati stanari se moraju ponašati na način koji osigurava potpuni mir i tišinu u zgradi (vrijeme odmora).

Skup etažnih vlasnika može odrediti drugačiji raspored vremena za odmor.

Članak 8.

Zabranjeno je bacati ili ostavljati otpatke ili drugo smeće ili nečistoću po stepeništu, dvorištu ili drugim zajedničkim prostorijama ili uređajima kao i prljati i na bilo koji način oštećivati zidove, vrata, prozore ili druge dijelove zgrade na ulazu, stepeništu u hodnicima i drugim zajedničkim prostorijama i uređajima.

Vlasnici i korisnici su dužni zajednički se starati oko održavanja čistoće prostora oko zgrade i zajedničkih prostorija zgrade u kojoj stanuju.

Članak 9.

Zabranjeno je u wc školjke, umivaonike, kade i druge sanitarne uređaje koji su povezani sa instalacijama za odvođenje otpadnih voda bacati otpatke i druge predmete koji bi mogli zapušiti ili oštetiti instalacije.

Stanari su dužni da za vrijeme zime poduzimaju mjere zaštite protiv smrzavanja i prskanja vodovodnih uređaja i instalacija u stanovima i zajedničkim prostorijama.

Članak 10.

Kućni savjet u suradnji sa upraviteljem dužan je da na vidnom mjestu, u zgradi istakne podatke o tome kome, na koji način i na koju adresu stanari da se obrate u slučaju kvara na centralnom grijanju, vodovodnim, kanalizacijskim, elektro i drugim instalacijama u zgradi, odnosno krovnom pokrivaču.

Članak 11.

Kućni savjet i upravitelj dužan je da se stara, da se redovno provjerava ispravnost hidroforских i protupožarnih uređaja i uređaja za uzbunu u zgradi.

Uputa za uporabu istih mora biti na vidno istaknutom mjestu.

Članak 12.

Ulazna vrata zgrade moraju biti zaključana od 22,00 do 5,00 sati od 01. listopada do 31. ožujka i od 23,00 do 4,00 sata od 01. travnja do 30. listopada, a u ostalo vrijeme moraju biti otključana, osim ako zgrada ima vanjske signalne uređaje (interfon) za pozivanje stanara. Stanari su dužni da zaključavaju ulazna vrata zgrade u vremenu kada ona po odredbi stavka 1. ovog članka moraju biti zaključana.

Članak 13.

U nedostatku prostorija namijenjenim za smještaj ogrjevnog materijala Kućni savjet određuje mjesto gdje će pojedini stanari držati ogrjevni materijal.

Kućni savjet određuje način i vrijeme korištenja, podrumskih, tavanskih i sličnih prostorija.

Zabranjeno je cijepati ogrjevni materijal u stanovima, stubištima i na drugim mjestima koja za to nisu određena.

Članak 14.

Zabranjeno je prolijevanje vode ili bacanje bilo kakvih otpadaka i predmeta s prozora, balkona, terasa i sl.

Zabranjeno je isprašivanje prostirača, posteljine odjeće i drugih predmeta na stubištima i hodnicima, kao i sa prozora, balkona i terasa.

Članak 15.

Na terasama i balkonima zabranjeno je držati stvari koje narušavaju izgled zgrade, kao što su neupotrebljiv namještaj, sudovi za smještaj kućnog smeća, ogrjevn i drugi materijal i slično.

Članak 16.

Za vrijeme snijega, olujnog vjetro i drugih vremenskih nepogoda prozori na stepeništu, tavanu, podrumu i drugim zajedničkim prostorijama moraju biti zatvoreni.

Prozori na podrumskim prostorijama koji se otvaraju radi provjetravanja moraju imati gustu žičanu zaštitnu mrežu.

Vlasnici i korisnici su dužni da sa balkona i terasa, kao i ispred zgrade uklanjaju snijeg i led, kao i eventualne nanose poslije vremenskih neprilika (sitno granje, lišće i drugo smeće).

Članak 17.

Ulazi u zgradu, stubišta, zajednički hodnici i terase mogu se koristiti samo sukladno njihovoj namjeni i stanari su dužni redovito ih čistiti i održavati.

U zajedničkim dijelovima zgrade iz stavka 1. ovog članka zabranjeno je trajno odlaganje bilo kakvih predmeta, osim posuda sa cvijećem i slika po zidovima, uz prethodnu odluku Kućnog savjeta zgrade.

Članak 18.

Stanari su dužni održavati zemljište koje služi za redovitu uporabu zgrade, a koje nema karakter javne površine-dvorišta, vrtovi koji pripadaju zgradi, prilazi i sl.

Zabranjeno je na bilo koji način stalno ili privremeno priječiti nesmetani prilaz u zgradu.

U dvorištu zgrade zabranjeno je pranje i opravka motornih vozila.

U dvorištu zgrade zabranjeno je obavljanje uslužnih i proizvodnih djelatnosti koje za posljedicu imaju narušavanje kućnog reda i mira, bez suglasnosti etažnih vlasnika i odobrenja nadležnog organa.

Članak 19.

Osobe koje izvode opravke ili druge radove u zgradi ili na zgradi dužne su da se prethodno jave predsjedniku Kućnog savjeta etažnih vlasnika i da po obavljenom poslu prostorije ostave čiste.

Radovi iz stavka 1. ovog članka, osim radova na investicijskom održavanju stambene zgrade, ne mogu se izvoditi u vrijeme koje je ovom Odlukom određeno kao vrijeme odmora.

Članak 20.

Vlasnik, odnosno korisnik stana ili poslovnog prostora, dužan je prije početka, kao i nakon završetka radova na zamjeni instalacija u stanu ili

poslovnom prostoru, obavezno obavijestiti upravitelja koji održava zajedničke dijelove i uređaje zgrade.

Vlasnik može vršiti popravke i izmjene elemenata u svome stanu, poslovnom prostoru i garaži na način da ne oštećuje ili umanjuje vrijednost zajedničkih dijelova i uređaja zgrade i ostalih stanova u zgradi, a uz primjenu važećih propisa.

Ako vlasnik nanese štetu zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade ili bilo kojem drugom stanu, obvezan je otkloniti štetu ili platiti troškove popravke.

III. PRAVA I OBVEZE ETAŽNIH VLASNIKA

Članak 21.

Etažni vlasnici u skladu sa Zakonom o upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova zgrada i međuvlasničkim ugovorom iz članka 26. Zakona dužni su brinuti se o svim pitanjima provođenja ove Odluke, a o tome odlučuju na skupu etažnih vlasnika.

Skup etažnih vlasnika čini po jedan punoljetni predstavnik obitelji etažnog vlasnika ili jedan predstavnik pravne osobe ukoliko je pravna osoba vlasnik poslovnog prostora, garaže ili stana u zgradi.

Etažni vlasnik svoja prava i obveze koja proistječu iz ove Odluke može prenijeti na osobe koje neposredno koriste njegov stan, poslovni prostor ili garažu u svojstvu zakupca ili po drugoj osnovi. O tome je etažni vlasnik dužan u pismenoj formi obavijestiti Kućni savjet zgrade, predstavnika etažnih vlasnika i Službu za stambene poslove općine Prozor-Rama.

Članak 22.

Međusobni odnosi, prava i obveze etažnih vlasnika u zgradi reguliraju se međuvlasničkim ugovorom.

Međuvlasničkim ugovorom etažni vlasnici će u skladu sa Zakonom utvrditi prava i obveze etažnih vlasnika, predstavnika etažnih vlasnika, kućnog savjeta i drugih tijela etažnih vlasnika.

Članak 23.

U zgradama koje imaju više ulaza (stubišta) i istodobno, 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, organiziranih po stubištima.

Etažni vlasnici su dužni izvršiti izbor predstavnika etažnih vlasnika.

Članak 24.

Predstavnik etažnih vlasnika može biti fizička ili pravna osoba.

Ukoliko je fizička osoba predstavnik etažnih vlasnika može istodobno biti izabran za predsjednika ili člana Kućnog savjeta.

Predstavnik etažnih vlasnika, u skladu sa Zakonom i međuvlasničkim ugovorom, ima pravo na novčanu naknadu.

Ukoliko međuvlasničkim ugovorom nije drukčije uređeno, predstavnik etažnih vlasnika obavlja isključivo poslove utvrđene člankom 27. stavak 5. Zakona o upravljanju i održavanju dijelova zgrade.

Članak 25.

U zgradama koje imaju više od 10 (deset) etažnih vlasnika, u skladu s međuvlasničkim ugovorom, bira se kućni savjet zgrade koji broji od 3 do 7 članova.

U zgradama koje imaju manje od deset etažnih vlasnika svi etažni vlasnici čine kućni savjet zgrade.

Kućni savjet etažnih vlasnika održava se po potrebi, a najmanje jednom godišnje u periodu siječanj-ožujak i na njemu se vrši usvajanje godišnjeg izvješća i plana o održavanju i upravljanju zajedničkim dijelovima zgrade.

Ukoliko etažni vlasnici ne održe skup etažnih vlasnika u rokovima iz prethodnog stavaka smatrat će se da su materijali, koje je dostavio upravitelj, usvojeni.

Članak 26.

Kućni savjet zgrade dužan je da:

na vidnom mjestu u stubištu postavi oglasnu ploču i na njoj istakne Odluku o kućnom redu u stambenim i stambeno poslovnim zgradama, kao i popis etažnih vlasnika, zakupca ili drugih korisnika posebnih dijelova zgrade;

osigura uredno održavanje zajedničkih dijelova zgrade, uređaja, opreme i instalacija;

organizira redovito čišćenje zajedničkih prostorija, kao čišćenje dimnjaka po potrebi;

osigura redovitu provjeru i ispravnost hidroforških i protupožarnih postrojenja;

sukladno planu i potrebama organizira dezinsekciju i deratizaciju zajedničkih prostorija u zgradi;

onemogućiti neovlaštenim osobama pristup u podrum, potkrovlja, zajednička spremišta i slično;

onemogućiti neovlaštene opravke instalacija zgrade i uređaja u zgradi.

IV. N A D Z O R

Članak 27.

O izvršavanju odredaba ove Odluke stara se Skup etažnih vlasnika, Kućni savjet zgrade i predstavnik etažnih vlasnika.

Inspekcijski nadzor nad provođenjem ove Odluke vrši nadležna Služba za komunalne i inspekcijske poslove općine Prozor-Rama, a inspekcijski nadzor vrši komunalni inspektor.

V. KAZNE NE ODREDBE

Članak 28.

Novčanom kaznom od 50,00 KM do 500,00 KM kaznit će se za prekršaj etažni vlasnik/stanar/ druga osoba ako:

- postupi suprotno odredbi članka 6.
- remeti red i tišinu u zgradi u vrijeme odmora (članak 7.)
- postupa suprotno odredbi članka 8. i 9.
- postupi suprotno odredbi članka 10. i 11.
- ne zaključa ulazna vrata u zgradi u vrijeme kada ona moraju biti zaključana (članak 12.)
- postupa suprotno odredbi članka 13.
- postupa suprotno odredbi članka 14. i 15.
- postupa suprotno odredbi članaka 16.
- postupa suprotno odredbi članka 17. stavak 2.
- postupa suprotno odredbi članka 18., 19. i 20.

Za prekršaje iz stavka 1. ovog članka kaznit će se pravna osoba novčanom kaznom u iznosu od 500,00 KM do 3.000,00 KM.

Odgovorna osoba u pravoj osobi za radnje iz stavka 1. ovog članka kaznit će se novčanom kaznom u iznosu od 100,00 KM do 1.000,00 KM.

VI. PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 29.

Danom stupanja na snagu ove Odluke prestaje da važe Odluke o kućnom redu u stambenim zgradama koje su regulirale ovu oblast.

Članak 30.

Ova Odluka stupa na snagu narednog dana od dana objave u Službenom glasniku općine Prozor-Rama.

PREDSJEDNIK

Zajko Čorbadžić

Bosna i Hercegovina
Federacija Bosne i Hercegovine
Hercegovačko-neretvanska županija
OPĆINA PROZOR-RAMA
OPĆINSKO VIJEĆE PROZOR/RAMA
Broj: 01-06-11425/11
Datum: 21.04.2011.god.