

# Odluka o kućnom redu u stambenim zgradama

Na osnovu člana 58. Poslovnika Skupštine grada Banja Luka (Sl.glasnik Grada Banja Luka, broj 13/09 – prečišćeni tekst ), Komisija za pravna pitanja Skupštine grada Banja Luka, na sjednici održanoj 25.05.2016. godine, utvrdila je prečišćen tekst Odluke o kućnom redu u stambenim zgradama (Službeni glasnik Grada Banja Luka, br. 12/05 i 19/06), kako slijedi

## **ODLUKA**

o kućnom redu u stambenim zgradama

### I - OPŠTE ODREDBE

#### Član 1.

Ovom odlukom, propisuje se način korištenja stanova, poslovnih i garažnih prostora u stambenim i stambeno - poslovnim zgradama (u daljem tekstu zgradama), kao i zajedničkih dijelova i uređaja koji se nalaze u zgradama, te zemljišta koje služi redovnoj upotrebi zgrada na području grada Banje Luke, a sve u cilju održavanja mira, reda i čistoće.

#### Član 2.

Odredbе iz odluke su obavezne za sva lica koja su etažni vlasnici stanova u zgradama, i lica koja su zakupci stanova kao i lica koja privremeno borave u stanovima, za vlasnike i korisnike poslovnih i garažnih prostora koji se nalaze u zgradama ili kolektivnim garažnim objektima (u daljem tekstu: stanari), kao i za lica koja povremeno u zgradu dolaze ( u daljem tekstu: druga lica).

### II - POSEBNE ODREDBE

Korištenje stanova, poslovnih i garažnih prostora u zgradama

#### Član 3.

Stanari i druga lica su dužni koristiti posebne dijelove zgrade sa pažnjom dobrog domaćina, odnosno privrednika, pazeći da druge stanare ne ometaju u mirnom korišćenju stanova,

poslovnih i garažnih prostorija, a posebno:

1. redovno održavati i pravilno upotrebljavati uređaje koji služe redovnoj upotrebi stana, poslovnog i garažnog prostora, i hitno izvršiti popravke - ukoliko kvar ugrožava druge dijelove zgrade, ili zgradu u cjelini;
2. urednim i čistim održavati ulazna vrata: u stanove, poslovne prostore, garaže, kao i prozore, balkone i lođe;
3. sve vanjske otvore zatvoriti - u slučaju vremenskih nepogoda;
4. podrumске i druge pomoćne prostorije koristiti prema njihovoj namjeni;
5. kod redovnog održavanja, i eventualne rekonstrukcije vanjskih otvora (prozora i balkona, lođa i terasa), zadržati projektovani izgled fasade;
6. dozvoliti ulazak u svoj stan - licu kome su povjereni poslovi održavanja stambene zgrade i izvođačima radova kod popravki, bilo u svom ili susjednom stanu;
7. u periodu od 22 sata do 6 sati (zimi), i od 23 do 5 sati (ljeti), kao i u vrijeme od 14 i 30 do 17 i 30 sati - ponašati se na način koji obezbjeđuje potpuni mir i tišinu u zgradi (vrijeme dnevnog i noćnog odmora);
8. na oglasnoj tabli, 24 sata ranije - najaviti posebne događaje i aktivnosti koje podrazumjevaju narušavanje kućnog mira (proslave, glasna muzika i drugo, kao i vršenje opravki koje prouzrokuju buku);
9. pridržavati se posebnih propisa o držanju životinja u stanu, brinuti se o redovnoj higijeni životinja - i time spriječiti ometanje stanara u mirnom korišćenju zgrade, te spriječiti onečišćenje dvorišta zgrade i zelenih površina;
10. osigurati ventilaciju - čiji izvod nadvisuje najvišu etažu zgrade za poslovni prostor u zgradama, a posebno ugostiteljske objekte, u kojima se priprema hrana ili nastaju isparenja i mirisi;
11. uklanjati snijeg sa balkona, lođa i terasa svoga stana;
12. natpise na poslovnim prostorima održavati uredne, čiste i ispravno napisane te odobrene od nadležnih organa;
13. obezbjediti da izlozi uz javne površine uvijek budu uredni, čisti, redovno održavani i odgovarajuće osvijetljeni.

#### Član 4.

Zabranjeno je:

1. proljevanje vode ili bacanje bilo kakvih otpadaka i predmeta sa prozora, balkona, terasa, lođe i dr.
2. isprašivanje posteljine, odjeće i drugih predmeta na prozorima, balkonima i lođama, kao i u stubištima;

3. ostavljanje ogrijeva i drugih predmeta na balkonima i terasama, koji mogu ugroziti druge stanove, zgradu i prolaznike kao i cijepanje ogrijeva, pripremanje jela na roštilju i vršenje drugih radnji koje mogu ugroziti stanove, zgradu i prolaznike.
4. ostavljati u zajedničkim prostorijama (smeće, stari namještaj, ambalažu, ogrijev i sl.);
5. držati u stanu lako zapaljive materije,
6. ostavljanje uključenih uređaja i instalacija koje koriste redovnoj upotrebi stana, kada stanari nisu u stanu (otvorena voda, uključeni električni i plinski uređaji i sl.);
7. u stanu, pomoćnom, poslovnom ili garažnom prostoru proizvoditi buku, razvijati paru, dim, gasove i sl. - što ometa druge stanare u mirnom korištenju stana;
8. postavljati pojedinačne antene na prozorima i drugim fasadnim otvorima-u zgradama u kojima postoji zajednička krovna antena, a u zgradama kod kojih ne postoji zajednička krovna antena, ne smiju se postavljati pojedinačne antene na fasade orijentisane prema javnim površinama ako postoji mogućnost da se montiraju na fasade koje nisu okrenute prema javnoj površini;
9. upotreba audio i video aparata za proizvodnju i reprodukciju zvuka i slike, izvan poslovnih prostora i stanova.

#### Zajedničke prostorije i zajednički dijelovi zgrade

##### Član 5.

Zajedničkim dijelovima zgrade smatraju se, u smislu ove odluke, dijelovi i uređaji koji služe zgradi, kao cjelini ili posebnim dijelovima zgrade, a naročito: temelji, glavni zidovi, krov, stepenište, dimnjaci, liftovi, fasada, podrum, tavan, hodnici, svjetlarnici, praonice i sušionice, prostorije za smeće, prostorije za održavanje sastanaka stanara, prostorije određene za kućepazitelja, električna, gromobranska, kanalizaciona, vodovodna i telefonska mreža, gasne i toplovodne instalacije i televizijske antene.

##### Član 6.

Zajednica etažnih vlasnika, kao pravno lice-u smislu odredbi Zakona o održavanju stambenih zgrada, dužna je da:

1. istakne na oglasnoj tabli Odluku o kućnom redu i spisak etažnih vlasnika, zakupaca i korisnika posebnih dijelova zgrade;
2. održava fasadu zgrade u urednom stanju;
3. održava zajedničke prostorije zgrade u urednom i u ispravnom stanju;
4. održava zajedničke dijelove zgrade, uređaje, opremu i instalacije – u ispravnom stanju;

5. obezbijedi osvjetljenje u predvorju i stubištu;
6. obezbijediti čišćenje dimnjaka, te da su, dimnjačarska vratašca na tavanu i podrumu, u svako vrijeme, slobodna za pristup;
7. obezbijediti, na vidljivom mjestu, oglasnu ploču;
8. obezbijediti: da ključ od tavana i neprohodnih terasa, mora uvijek biti dostupan kod kućepazitelja, ili kod drugog lica koje odredi skupština stanara ili Upravni odbor;
9. obezbijediti održavanje i čišćenje liftova - prema tehničkim propisima, te obavijesti o kvaru lifta istaknuti na vidno mjesto,

#### Član 7.

Obaveze stanara u kornšćenju zajedničkih djelova zgrade su slijedeće:

1. zaključavati ulazna vrata: zimi - od 22 do 6 sati, i ljeti - od 23 do 5 sati, a ukoliko zgrada ima spoljne siguronosne uređaje za pozivanje pojedinih stanova ili kućepazitelja, ulazna vrata mogu biti zaključana 24 sata;
2. stanari su dužni obezbijediti natpise sa prezimenima stanara, ili nazivom pravnog lica koje vrši određenu djelatnost;
3. stanari su dužni obezbijediti da poštanski sandučići budu uredni i čisti, sa jasno istaknutim prezimenima stanara;
4. stanari su dužni obezbijediti: da ulazna vrata zajedničkih prostorija, podruma, skloništa, tavana, praonica i sušionica, prohodnih i neprohodnih terasa - budu zaključana;
5. stanari mora da obezbijede da tavanski i prozori na zajedničkim hodnicima, stubištima i podrumskim prolazima omoguće redovnu ventilaciju, i budu zatvoreni u slučaju vremenske nepogode;
6. stanari su dužni: neovlaštenim licima onemogućiti pristup neprohodnim terasama, krovnim površinama i zajedničkim uređajima, i vršenje popravki na njima;
7. stanari su dužii omogućiti ulazak u zajedničke prostorije ekipama za dezinfekciju, dezinfekciju i deratizaciju.

Zemljište za redovnu upotrebu zgrade i fasade zgrade

#### Član 8.

Zemljište za redovnu upotrebu zgrade je zemljište-koje nije javna površina, a po namjeni je dvorište zgrade.

#### Član 9.

Dvorište, prije svega, služi za igru djece, obavljanje kućnih poslova, kao što su: pripremanje ogrjeva i sl. - na za to određenom prostoru, te za ostale namjene koje sporazumno odrede stanari zgrade (parkiranje i sl.).

U dvorištu je zabranjeno pranje automobila.

Zabranjeno je obavljanje uslužnih i proizvodnih djelatnosti - kao sporednih zanimanja koje za posljedicu imaju narušavanje kućnog reda i mira, bez saglasnosti Zajednice etažnih vlasnika i odobrenja nadležnog organa.

#### Član 10.

Dvorišta, prolazi i vrtovi koji pripadaju zgradi, i drugi slični prostori moraju da se čiste i uredno održavaju.

#### Član 11.

Zajednica etažnih vlasnika dužna je obezbijediti:

1. uredno i redovno održavanje zelenih površina i ograda, koje ne smiju biti od bodljikave žice, šiljaka i sl.;
2. prohodan i osvijetljen prilaz zgradi;
3. uredno i redovno održavanje dvorišnih objekata;
4. da vanjski dijelovi fasada, balkoni, lođe i terase uvijek budu uredni i čisti, a oštećenja popravljena;
5. da zastave, prigodni natpisi i ukrasi, koji se postavljaju na zgrade, budu čisti i uredni, te da se uklone u roku od 24 sata, nakon prestanka prigode radi koje su postavljeni.

### III - KAZNENE ODREDBE

#### Član 12.

Novčanom kaznom u iznosu od 100 KM do 600 KM kazniće se stanar - fizičko lice, ako postupa suprotno odredbama člana 3., 4. i 7. ove odluke.

Za isti prekršaj, kazniće se stanar - pravno lice, novčanom kaznom u iznosu od 500 KM do 5.000 KM, a odgovorno lice u pravnom licu - novčanom kaznom u iznosu od 200 KM do 1.800 KM.

Stanar preduzetnik, kazniće se novčanom kaznom, u iznosu od 200 KM do 1.000 KM.

#### Član 13.

Novčanom kaznom u iznosu od 500 KM do 5.000 KM, kazniće se Zajednica etažnih vlasnika ako postupa suprotno odredbama člana 6. i 10. ove odluke, a odgovorno lice - novčanom kaznom u iznosu od 100 KM do 1.000 KM.

#### Član 14.

Za prekršaje iz članova 3., 4. i 7. ove odluke, koje izvrši maloljetno lice, kazniće će se njegov roditelj, odnosno staratelj, ako je propustio dužnost staranja o maloljetniku.

#### Član 15.

Nadzor nad pridržavanjem kućnog reda u zgradama vrši komunalna policija Grada Banja Luka.

### IV - PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

#### Član 16.

Skupština, odnosno upravni odbor zgrade je dužan postaviti ovu odluku - na vidno mjesto u zgradi, te upoznati stanare sa istom.

#### Član 17.

O sprovođenju ove odluke staraće se skupština zgrade, upravni odbor zgrade, gradski organ Uprave nadležan za inspeksijske poslove, i Komunalna policija Grada.

#### Član 18.

Ova odluka je stupila na snagu dana 26.07.2005. godine (Službeni glasnik Grada Banja Luka, broj 12/05) i dana 03.10.2006. (Službeni glasnik Grada Banja Luka, broj 19/06).

Član 19.

Sa danom stupanja na snagu ove odluke prestaje da važi Odluka o kućnom redu u stambenim zgradama na podr učju Opštine Banja Luka (Službeni glasnik Opštine Banja Luka, br. 9/76 i 1/84).

Član 20.

Ovaj Prečišćeni tekst biće objavljen u Službenom glasniku Grada Banjaluka.

Broj: 07-013-161/16.

PREDSJEDNIK KOMISIJE ZA PRAVNA PITANJA Boran Bosančić, s.r.

GRADONAČELNIK  
Slobodan Gavranović, s.r.