

Na osnovu člana 22. stav 1. tačka 2. a u vezi sa članom 9. stav 1. tačka 3. Zakona o lokalnoj samoupravi («Službene novine Zeničko-dobojskog kantona», broj 13/98), Zakona o održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrade («Službene novine Zeničko-dobojskog kantona», broj 1/2000) i člana 93. Poslovnika Općinskog vijeća Zavidovići («Službeni glasnik općine Zavidovići», broj 3/2002 – PREČIŠĆENI TEKST), Općinsko vijeće općine Zavidovići na 44. sjednici održanoj dana 02.07.2003.godine, donijelo je

## **O D L U K U**

### **O KUĆNOM REDU U STAMBENIM ZGRADAMA**

#### **I – OPĆE ODREDBE**

##### **Član 1.**

U cilju osiguranja reda, mira i čistoće u općini Zavidovići u stambenim zgradama, kao i radi očuvanja zgrada, kolektivnih i individualnih, njihovih zajedničkih dijelova i uređaja i zemljišta koja služe za redovnu upotrebu zgrade, u dobrom i upotrebljivom stanju, ovom odlukom se propisuje način korištenja stanova, 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 kolektivnih i individualnih na području općine Zavidovići (u daljem tekstu: općina).

##### **Član 2.**

Odredbе ove odluke su obavezne za sva lica koja su vlasnici stanova i stambenih zgrada, kolektivnih i individualnih, kao i lica koja su nastanjena u stambenim zgradama ili u njima privremeno borave, kao i za vlasnike i korisnike poslovnih prostora koji se nalaze u stambenim zgradama (u daljem tekstu: stanovi), kao i lica koja povremeno u zgrade dolaze (u daljem tekstu: druga lica).

#### **II – KORIŠTENJE STANOVA I POSLOVNIH PROSTORA U KOLEKTIVNIM I INDIVIDUALNIM STAMBENIM ZGRADAMA**

##### **Član 3.**

Stanari u stambenim zgradama i druga lica dužni su koristiti prostorije pažnjom dobrog domaćina, pazeći da druge stanove ne ometaju u mirnom korištenju stanova i poslovnih prostorija.

Smatrat će se prekršajem svako namjerno oštećenje na zgradi, stanu, odnosno poslovnom prostoru i zemljištu koje služi redovnoj upotrebi zgrade.

Prekršitelj ima obavezu namiriti troškove popravke oštećenja koje je proizveo, po računu izvođača radova i kaznit će se novčanom kaznom do 200 KM.

- 157 -

#### Član 4.

Svaka rekonstrukcija, dogradnja, nadziđivanje, promjena namjene građevine, konzervacija građevine, osim radova tekućeg održavanja, izvodit će se prema odredbama Zakona o prostornom uređenju («Službeni list SRBiH», broj 9/97-prečišćeni tekst i «Službeni list RBiH», broj 25/94), koje se odnose na postupak dobivanja urbanističke saglasnosti, odobrenja za građenje, odnosno samo građenje.

Za prekršitelje će se primjenjivati odredbe Zakona navedenog u stavu 1. ovog člana.

#### Član 5.

Za obaveze po odredbama ove odluke odgovaraju stanari i druga lica.

Obaveze po ovoj odluci stanari u kolektivnim stambenim zgradama izvršavaju angažiranjem kućepazitelja po ugovoru, potpisivanjem redovnog ugovora o redovnom održavanju sa pravnim licem koje je registrovano za obavljanje ovih djelatnosti ili (i potpisivanjem ugovora o djelu s fizičkim licem za obavljanje pojedinih poslova).

Za poslove za koje stanari u kolektivnim stambenim zgradama zajednički odgovaraju, po odredbama ove odluke, dužni su sačiniti ugovor kojim će urediti međusobne odnose prema odredbama ove odluke s jasno definisanim pravima i obavezama ugovornih strana, s tim da su ugovorne strane svi stanari pojedinačno.

Novčanom kaznom od 300,00 KM kaznit će se za prekršaj stanar koji odbije potpisati ugovore navedene u ovom članu, odnosno, svi stanari pojedinačno, ako u roku propisanom ovom odlukom ne potpišu ugovore.

#### Član 6.

Općinski načelnik propisuje posebnim aktom način pregleda i kontrole korištenja zajedničkih prostorija kolektivnih stambenih zgrada, uređaja i opreme, te zemljišta za redovnu upotrebu zgrada prema odredbama ove odluke.

Stanari su dužni na zahtjev ovlaštenog lica službe za upravu nadležne za komunalne poslove, 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 stanare i zgradu kao cjelinu i susjedne objekte, a u vezi sa odredbama ove odluke i drugih propisa u ovoj oblasti.

Ovlašteno lice iz prethodnog stava dužno je prije ulaska dokazati svojstvo službenog lica službenom iskaznicom koju izdaje i potpisuje Općinski načelnik.

Smatrat će se prekršajem sprečavanje ili ometanje službenog lica u vršenju poslova povremene konrole iz stava 2. ovog člana.

Za ovaj prekršaj može se izreći novčana kazna u iznosu od 200 KM.

### **Red u korištenju stanova i poslovnih prostora u stambenim zgradama**

#### Član 7.

Stanari i druga lica dužni su koristiti stan i poslovni prostor pažnjom dobrog domaćina, a posebno:

1. ne oštećivati i ne prljati stan (zidove, vrata, prozore i sl.),
2. 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 stanari dužni osigurati zaštitu instalacija od zaleđivanja,
3. urednim i čistim održavati ulazna vrata u stanove, prozore, balkone i lođe, podrumске prostore i druge vanjske uređaje, a oštećenja bez odlaganja popraviti, a u slučaju vremenskih nepogoda, svi otvori moraju biti zatvoreni,
4. kod redovnog održavanja i eventualne rekonstrukcije vanjskih otvora (prozora i balkonskih vrata), zadržati projektirani izgled fasade,
5. sve izmjene na vanjskim otvorima, kao što je zaziđivanje prozora i drugih otvora, zatvaranje balkona, lođa i slično, učinjeno prije stupanja na snagu ove odluke, dovesti u projektovano stanje, najkasnije u roku od 6 mjeseci od dana stupanja na snagu ove odluke,

**Zabranjeno je:**

6. isprašivanje i zračenje predmeta iz stanova na prozorima, balkonima, lođama kao i u stubištima,
7. izbacivanje otpadaka, smeća i drugih predmeta kroz prozor, pred vrata po haustorima i zadržavanje smeća pred vratima stanara,
8. vješanje predmeta preko prozorskih i balkonskih parapeta,
9. 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,
10. ostavljanje uključenih uređaja koji koriste redovnoj upotrebi stana, kada stanari nisu u stanu (otvorena voda, uključeni električni i plinski uređaji i sl.),
11. držati u stanu lako zapaljive materije,
12. u stanu proizvoditi buku preko dozvoljenog nivoa buke,
13. na balkonima, prohodnim terasama, lođama i ravnim krovovima pripremati jela na roštilju ili na drugim izvorima topline,
14. na ravnim krovovima prati tepihe i druge predmete, sušiti veš, puštati djecu, odlagati drva i druge odbačene kućanske predmete i stari namještaj, preko krovnog parapeta sušiti tepihe i slično,

**Dužni su poštovati sljedeće:**

15. u periodu od 22,00 sata do 6,00 sati i od 16,00 sati do 18,00 sati mora vladati potpuni mir,
16. na oglasnoj ploči 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 opravki koje prouzrokuju buku,
17. redovno provjetravati prostorije u kojima se proizvode para i mirisi,
18. 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,
19. 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,

- 159 -

20. osigurati ventilaciju čiji izvod nadvisuje najvišu etažu za poslovni prostor u stambenim zgradama, u kojima se priprema hrana ili proizvode isparenja i mirisi. Smatrat će se prekršajem svako nepridržavanje odredbi ovog člana i kazniće se kako slijedi:

Za prekršaje iz tačke 6,7,8,12,13,14,15,16,17. i 18. stanar će se kazniti kaznom u novčanom iznosu od 150 do 300 KM, ukoliko posebnim propisom nije predviđeno drugačije.

Za prekršaje iz tačke: 3. i 5. stanar će se kazniti novčanom kaznom u iznosu od 50 do 150 KM, ukoliko posebnim propisom nije predviđeno drugačije.

Za prekršaje iz tačke: 2,4,9,10. i 19. stanar će se kazniti novčanom kaznom u iznosu od 150 do 400 KM, ukoliko posebnim propisom nije predviđeno drugačije.

### **Zajedničke prostorije**

#### **Član 8.**

Zajedničkim prostorijama u smislu ove odluke, se smatraju predvorja, stubišta i podesti, hodnici i prolazi, zajedničke praonice, prostorije za odlaganje smeća, zajedničke prohodne terase, podrumi, tavani, skladišta i drugi prostori koje stanari zajednički koriste, fasade, krov, oluci, snjegobrani, prozori i vrata zajedničkih prostorija, ograde na zajedničkim stubištima i prohodnim terasama.

#### **Član 9.**

Stanari 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.

Stanari su dužni osigurati redovno održavanje i čišćenje dijelova zgrade.

#### **Član 10.**

##### **Obaveze stanara su sljedeće:**

1. stanari su dužni osigurati čisto i uredno predvorje i stubište,
2. ulazna vrata moraju biti zaključana u vremenu od 22 sata do 6 sati, a stanari su 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 prezimenima stanara pored pojedinog interfona ili zvona,
4. stanari su dužni osigurati osvjetljenje u predvorju i stubištu,
5. stanari su dužni osigurati da poštanski sandučići budu uredni i čisti s jasno istaknutim prezimenima stanara u zgradi,
6. stanari su dužni u predvorju osigurati, na vidljivom mjestu, oglasnu ploču,
7. stanari su dužni osigurati da ulazna vrata zajedničkih prostorija, podruma, skladišta, tavana, prohodnih i neprohodnih terasa i ravnih krovova budu zaključana stalno,
8. stanari moraju osigurati da prozori na zajedničkim hodnicima, stubištima i podrumskim prolazima omoguće redovnu ventilaciju i budu zatvoreni u slučaju vremenskih nepogoda,
9. stanari su dužni osigurati ulazak ekipama u zajedničke prostorije radi dezinfekcije, dezinfekcije i deratizacije,
10. da ne ostavljaju predmete (smeće, stari namještaj, ambalažu, ogrijev, obuću i sl.), u zajedničkim prostorijama,

- 160 -

11. u zajedničkim predvorjima, stubištima, komunikacijama, podestima i hodnicima, smiju biti samo otirači i žardinjere sa cvijećem za koje su stanari dužni osigurati redovnu brigu),
12. ulazna vrata trebaju imati uredno istaknutu pločicu s prezimenom stanara ili nazivom pravnog lica koje vrši određenu djelatnost,
13. stanari su dužni 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,

Za prekršaj iz tačke 1,2,3,4,5,6, i 12. stanar će se kazniti novčanom kaznom u iznosu od 50 do 150 KM, ukoliko posebnim propisom nije predviđeno drugačije.

Za prekršaj iz tački 7,8,9,10,11,13, 14. i 15. stanar će se kazniti novčanom kaznom u iznosu od 50 do 150 KM, ukoliko posebnim propisom nije drugačije propisano.

#### **ZEMLJIŠTE ZA REDOVNU UPOTREBU ZGRADE I FASADE ZGRADE**

##### **Član 11.**

Zemljište za redovnu upotrebu zgrade je zemljište na kojem vlasnik zgrade ima pravo vlasništva na zemljištu na kome je zgrada izgrađena i koje služi za redovnu upotrebu (član 12. Zakona o vlasniško-pravnim odnosima).

Fasada u smislu ove odluke je fasada zgrade koja je okrenuta prema ulici ili javnoj površini.

##### **Član 12.**

Dvorište, prije svega, služi za igru djece, za obavljanje kućnih poslova, kao što su privremeno pripremanje i odlaganje ogrijeva na za to određenom prostoru. Skup stanara se može dogovoriti da se dvorište koristi i za druge namjene (parkiranje vozila i sl.).

##### **Član 13.**

U dvorištu je zabranjeno skladištenje ogrijeva, građevinskog materijala, smeća (osim na za ovu svrhu namijenjenih površina). U dvorištu je zabranjeno pranje automobila, osim u dvorištima individualnih stambenih objekata koji imaju uređen odvod. zabranjeno je obavljanje zanatskih ili proizvodnih djelatnosti kao sporednih zanimanja, osim u dvorištima individualnih objekata. U dvorištu se također mora poštovati kućni mir naveden u članu 7. ove odluke.

##### **Član 14.**

Stanari su dužni osigurati održavanje dvorišta čistim i urednim, a prekršajem se smatra svako namjerno onečišćavanje ili oštećivanje opreme, zelenih i drugih površina.

- 161 -

#### Član 15.

##### **Stanari su dužni osigurati:**

1. uredno i redovno održavanje ograda, koje mogu činiti ukrasne živice ili mogu biti izvedene od drugog materijala, tako da ne predstavljaju opasnost za prolaznike,
2. da se ograde ne izvode od bodljikave žice, šiljaka i sl,
3. da prilaz kroz dvorište do predvorja uvijek bude prohodan i osvijetljen, a u zimskim uvjetima snijeg očišćen,
4. da dijelovi dvorišta, koji čine zelenu površinu, budu uredno održavani, što podrazumijeva redovnu njegu, obnovu, obrezivanje, prihranjivanje, zaštitu od bolesti bilja, te čišćenje cjelokupne zelene površine i čuvanje od oštećenja,
5. da vanjski dijelovi fasada, balkoni, lođe i terase uvijek budu uredni i čisti, a oštećenja popravljena,

Za prekršaje iz tačke 1,2,3,4.i 5.ovog člana prekršitelj će se kazniti kaznom u iznosu do 200 KM, ako i poslije opomene ne izvrši svoju obavezu.

### **III – N A D Z O R**

#### Član 16.

Nadzor nad provođenjem ove odluke vrši nadležna služba za komunalne poslove putem nadležne inspekcije.

### **IV – PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE**

#### Član 17.

Stanari su dužni ovu odluku izvjesiti na vidnom mjestu u predvorju u roku od tri mjeseca od dana stupanja na snagu ove odluke.

Stanari su dužni u roku od tri mjeseca od dana stupanja na snagu ove odluke, izvršiti obaveze propisane članom 5. ove odluke.

Novčanom kaznom u iznosu od 200,00 KM kaznit će se prekršitelji koji ne izvrše obavezu iz stava 1.ovog člana, a ako ne izvrše i nakon opomene, izvršit će je Općina o trošku stanara.

#### Član 18.

Za sve obaveze stanara, utvredene ovom odlukom, koja podrazumijevaju investiciona ulaganja odredbe ove odluke će se primjenjivati po isteku roka od godinu dana od dana stupanja na snagu ove odluke.

Za obaveze koje podrazumijevaju pridržavanje određenih pravila ponašanja, propisanih ovom odlukom, odredbe će se primjenjivati po isteku roka od tri mjeseca od dana stupanja na snagu ove odluke.

Ovlašćuju se mjesne zajednice da na svom području uzmu aktivno učešće u formiranju kućnih savjeta u stambenim zgradama.

- 162 -

**Član 19.**

Općinski načelnik propisuje izgled odgovarajuće oglasne table s tekstom ove odluke koja će biti izvješena u svim predvorjima stambenih zgrada na području općine.

**Član 20.**

Nabavku i postavljanje oglasna table iz prethodnog člana je u novoizgrađenim i neuseljenim stambenim zgradama dužan osigurati investitor prije izdavanja upotrebne dozvole, a stanari su dužni osigurati da oglasna tabla bude trajno postavljena u zajedničkom predvorju kolektivne stambene zgrade.

**Član 21.**

Ova odluka stupa na snagu prvog narednog dana od dana objavljivanja u «Službenom glasniku općine Zavidovići».

**Član 22.**

Stupanjem na snagu ove odluke, prestaju da važe svi općinski propisi koji su regulisali ovu oblast.

OPĆINA ZAVIDOVIĆI  
- OPĆINSKO VIJEĆE -

Broj: 01-23-661  
Datum, 02.07.2003.godine

(M.P.)

PREDSJEDAVAJUĆI  
OPĆINSKOG VIJEĆA

Fuad Berberović, s.r.