

## PRIJEDLOG

Na osnovu člana 50. Zakona o korištenju, upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrade («Službene novine Zeničko-dobojskog kantona», broj 4/2016) i člana 18. Statuta općine Maglaj („Službeni novine Općine Maglaj“, broj: 8/07, 3/08 i 6/08), Općinsko vijeće Maglaj na sjednici održanoj dana \_\_\_\_\_2017. godine, donijelo je

### ODLUKU

o kućnom redu, upravljanju, održavanju i korištenju stambenih i stambeno-poslovnih objekata

#### DIO I. OPĆE ODREDBE

##### Član 1.

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 Maglaj (u daljem tekstu: Općina).

##### Član 2.

(1) Odredbe 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).

(2) Održavanje i upravljanje zgradama je od javnog interesa.

(3) Etažni vlasnici (vlasnici) imaju prava i obaveze upravljanja i održavanja zgrade.

#### DIO II. KORIŠTENJE STANOVA I POSLOVNIH PROSTORA U KOLEKTIVNIM I INDIVIDUALNIM STAMBENIM ZGRADAMA

##### Član 3.

(1) Vlasnici, korisnici stanova i druga lica dužni su koristiti prostorije pažnjom dobrog domaćina, pazeći da druge stanove ne ometaju u mirnom korištenju stanova i poslovnih prostorija.

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

##### Član 4.

Svaka rekonstrukcija, dogradnja, nadzidivanje, promjena namjene građevine, konzervacija građevine, osim radova tekućeg održavanja, izvodit će se u skladu sa odobrenjem nadležne općinske službe.

##### Član 5.

(1) Za obaveze po odredbama ove odluke odgovaraju vlasnici, korisnici, zakupci ili druga lica pod uslovima propisanim Zakonom.

(2) Za poslove za koje vlasnici, korisnici, zakupci ili druga lica u kolektivnim stambenim zgradama zajednički odgovaraju, po odredbama ove Odluke, dužni su sačiniti ugovor kojim će urediti međusobne odnose prema odredbama ove Odluke sa jasno definisanim pravima i obavezama ugovornih strana, s tim da su ugovorne strane svi stanari pojedinačno.

##### Član 6.

(1) Vlasnici, korisnici, zakupci ili druga lica su dužni na zahtjev ovlaštenog lica nadležne Službe za upravu, 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 vlasnice, korisnike, zakupce ili druga lica i zgradu kao cjelinu i

susjedne objekte, a u vezi sa odredbama Zakona, ove Odluke i drugih propisa u ovoj oblasti.

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

(3) Smatrat će se prekršajem sprečavanje ili ometanje službenog lica u vršenju poslova povremene kontrole iz stava 1. ovog člana.

#### **Član 7.**

Vlasnici, korisnici, zakupci ili 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 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.

#### **Član 8.**

Zabranjeno je:

(1) Isprašivanje i zračenje predmeta iz stanova na prozorima, balkonima, lođama kao i u stubištima;

(2) Izbacivanje otpadaka, smeća i drugih predmeta kroz prozor, pred vrata po haustorima i zadržavanje smeća pred vratima stanara;

(3) Vješanje predmeta preko prozorskih i balkonskih parapeta;

(4) 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;

(5) Ostavljanje uključenih uređaja koji koriste redovnoj upotrebi stana, kada stanari nisu u stanu (otvorena voda, uključeni električni i plinski uređaji i sl.);

(6) Držati u stanu lako zapaljive materije;

(7) U stanu proizvoditi buku preko dozvoljenog nivoa buke;

(8) Na balkonima, prohodnim terasama, lođama i ravnim krovovima pripremati jela na roštilju ili na drugim izvorima topline;

(9) 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;

(10) P ostavljati klime i uređaje za hlađenje na zgradu-zidove zgrade i terasa koji svojim položajem i radom narušavaju izgled, kućni red stanara i čiji odvodi sa istih nisu riješeni i odvedeni tako da ne ispuštaju vodi na druge stanove, prozore i ulaze drugih stanova, ulaza u zgrade i dr.

#### **Član 9.**

Vlasnici, korisnici, zakupci ili druga lica su dužni su omogućiti da:

(1) U periodu od 22,00 sata do 6,00 sati i od 16,00 sati do 18,00 sati vlada potpuni mir;

(2) 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;

(3) Redovno provjetravati prostorije u kojima se proizvode para i mirisi;

(4) 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;

(5) 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;

(6) 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.

### **Član 10.**

Zajedničke prostorije

(1) 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 11.**

(1) Vlasnici, korisnici, zakupci ili druga lica 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.

(2) Stanari su dužni osigurati redovno održavanje i čišćenje zajedničkih dijelova zgrade.

### **Član 12.**

Obaveze vlasnika, korisnika, zakupac ili drugih lica su sljedeće:

(1) osigurati čisto i uredno predvorje i stubište,

(2) ulazna vrata moraju biti zaključana u vremenu od 22 sata do 6 sati, te su isti 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 imenima i prezimenima pored pojedinog interfona ili zvona,

(4) osigurati osvjetljenje u predvorju i stubištu,

(5) osigurati da poštanski sandučići budu uredni i čisti s jasno istaknutim imenima i prezimenima,

(6) na vidljivom mjestu u predvorju postaviti oglasnu ploču,

(7) osigurati da ulazna vrata zajedničkih prostorija, podruma, skladišta, tavana, prohodnih i neprohodnih terasa i ravnih krovova budu stalno zaključana,

(8) osigurati da prozori na zajedničkim hodnicima, stubištima i podrumskim prolazima omoguće redovnu ventilaciju i budu zatvoreni u slučaju vremenskih nepogoda,

(9) osigurati ulazak ekipama u zajedničke prostorije radi dezinfekcije, dezinfekcije i deratizacije,

(10) da ne ostavljaju predmete (smeće, stari namještaj, ambalažu, ogrijev, obuću i slično), u zajedničkim prostorijama,

(11) u zajedničkim predvorjima, stubištima, komunikacijama, podestima i hodnicima, smiju biti samo otirači i žardinjere sa cvijećem za koje su dužni osigurati redovnu brigu),

(12) ulazna vrata trebaju imati uredno istaknutu pločicu s imenom i prezimenom vlasnika, korisnika, zakupca ili drugih lica ili nazivom pravnog lica koje vrši određenu djelatnost,

(13) 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.

### **Član 13.**

Dvorište, služi za igru djece, za obavljanje kućnih poslova, kao što su privremeno pripremanje i odlaganje ogrijeva na za to određenom prostoru.

### **Član 14.**

U dvorištu je zabranjeno skladištenje ogrijeva, građevinskog materijala, smeća (osim za ovu svrhu namijenjenih površina), pranje automobila, osim u dvorištima individualnih stambenih objekata koji imaju uređen odvod, obavljanje zanatskih ili proizvodnih djelatnosti kao sporednih zanimanja, osim u dvorištima individualnih objekata. U dvorištu se također mora poštovati kućni mir naveden u članu 11. ove Odluke.

### **Član 15.**

Vlasnici, korisnici, zakupci ili druga lica su dužni osigurati održavanje dvorišta čistim i urednim, a prekršajem se smatra svako namjerno onečišćavanje ili oštećivanje opreme, zelenih i

drugih površina.

#### **Član 16.**

Vlasnici, korisnici, zakupci ili druga lica su dužni osigurati:

- (1) uredno i redovno održavanje ograda, koje mogu činiti ukrasne živice tako da ne predstavljaju opasnost za prolaznike,
- (2) da se ograde ne izvode od bodljikave žice, šiljaka i slično,
- (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, orezivanje, prehranjivanje, 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.

### **DIO III. NADZOR**

#### **Član 17.**

Nadzor nad provođenjem ove Odluke vrše općinske službe za upravu u okviru svojih nadležnosti i općinske inspekcije, svaka iz okvira svoje nadležnosti.

### **DIO IV. KAZNE NE ODREDBE**

#### **Član 18.**

Novčanom kaznom od 100,00 KM do 1.000,00 KM kaznit će se za prekršaj vlasnik ako:

- a) svojim ponašanjem nanese štetu na zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade,
- b) o svom trošku ne izvrši opravku na stanu ili poslovnom prostoru ako je neophodno da bi se otklonila šteta za posebni dio drugog vlasnika, ili za dijelove zgrade koji služe zgradi kao cjelini,
- c) koristi zajedničke dijelove i uređaje zgrade na način koji povređuje pravo drugih vlasnika,
- d) ne dozvoli vršenje popravaka ili drugih radova, odnosno održavanje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade propisano članovima 36., 37. i 38. Zakona, osobi kojoj je povjereno održavanje zgrade,
- e) ne obavijesti pravno lice ili obrtnika koji održava zajedničke dijelove i uređaje zgrade o radovima na zamjeni instalacija u stanu, odnosno poslovnom prostoru,
- f) ne dostavi dokaz o vlasništvu upravitelju ili predsjedniku koji o svakoj promjeni vlasništva ne obavijesti upravitelja,
- g) ne postupi po rješenju nadležnog inspektora.

### **DIO V. PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE**

#### **Član 19.**

Vlasnici, korisnici, zakupci ili druga lica su dužni ovu odluku izvjesiti na vidnom mjestu u predvorju u roku od trideset dana od dana stupanja na snagu ove Odluke.

#### **Član 20.**

- (1) Za sve obaveze stanara, utvrđene 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.
- (2) Za obaveze koje podrazumijevaju pridržavanje određenih pravila ponašanja, propisanih ovom Odlukom, odredbe će se primjenjivati po isteku roka od trideset dana od dana stupanja na snagu ove Odluke.
- (3) Ovlašćuju se mjesne zajednice da na svom području uzmu aktivno učešće u formiranju Skupa zgrade etažnih vlasnika u stambenim zgradama.

#### **Član 21.**

Oglasne table će biti postavljene u svim predvorjima stambenih zgrada na području općine Maglaj u roku od 30 dana od dana stupanja na snagu ove Odluke.

#### **Član 22.**

Nabavku i postavljanje oglasna table iz prethodnog člana je u novoizgrađenim i neuseljnim 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 23.**

Održavanje stanova, poslovnih prostora i zajedničkih dijelova i uređaja zgrade regulisano je odredbama Zakona o korištenju, upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrade («Službene novine Zeničko-dobojskog kantona» broj: 4/2016) i provodit će se u skladu sa navedenim Zakonom.

#### **Član 24.**

Stupanjem na snagu ove Odluke, prestaje da važi Odluka o kućnom redu i održavanju i korištenju zajedničkih dijelova i uređaja u stambenim i stambeno-poslovnim zgradama općine Maglaj broj 02-05-1608/2000 od 30.11.2000. godine .

#### **Član 25.**

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u «Službenim novinama Općine Maglaj».

PREDSJEDAVAJUĆA  
OPĆINSKOG VIJEĆA  
Svjetlana Zamboni

## Obrazloženje

### PRAVNI OSNOV

U članu 32. stav 5., tačka b) Zakona o korištenju upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrade («Službene novine Zeničko-dobojskog kantona», broj 4/2016) propisano je da: «Grad odnosno općina može za zgrade propisati posebne uslove i za:

- a) zajedničko zemljište i pripadajuće javne površine,
- b) kućni red i sl..»

### RAZLOZI DONOŠENJA ODLUKE

Skupština Zeničko-dobojskog kantona donijela je Zakon o korištenju upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrade («Službene novine Zeničko-dobojskog kantona», broj 4/2016) pa je radi usklađivanja sa istim bilo potrebno donošenje predmetne Odluke.

### POJAŠNJENJE PRAVNIH RJEŠENJA

Odredbom člana 5. predmetne Odluke propisano je da se sva pitanja koja se tiču korištenja, upravljanja i održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade regulišu međuvlasničkim ugovorom koji su etažni vlasnici dužni zaključiti u roku od 90 dana od dana stupanja na snagu Zakona o upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrade. Međuvlasnički ugovor koji potpiše više od 50% etažnih vlasnika obavezuje i one etažne vlasnike koji su ga odbili potpisati kao i etažne vlasnike koji su etažno vlasništvo stekli nakon sklapanja tog ugovora..

Ako etažni vlasnici ne zaključe međuvlasnički ugovor Općinski sud će u vanparničnom postupku, urediti te odnose na prijedlog jednog ili više etažnih vlasnika.

Odredbom člana 6. Odluke propisana je obaveza svih korisnika stambenih i poslovnih prostora koje se nalaze u zgradama kolektivnog stanovanja da upravitelju moraju dati na uvid međuvlasničke ugovore. Svaka zgrada koja ima više od 4 stana mora imati svog upravitelja. Etažni vlasnici dužni su izvršiti izbor upravitelja u roku od 90 dana od dana stupanja na snagu Zakona o upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrade. Upravitelj zgrade prima zgradu na održavanje i upravljanje. Upravitelj može biti privredno društvo osposobljeno i registrovano za upravljanje i održavanje objekata.

Odredbom člana 13. Odluke propisane su obaveze etažnih vlasnika čijim kršenjem etažni vlasnici čine prekršaj kažnjiv novčanom kaznom od 200 do 1.000,00 KM.

Što se tiče naknade za održavanje i upravljanje svi etažni vlasnici su obavezni plaćati naknadu na poseban transakcijski račun upravitelja otvoren u ime i za račun etažnih vlasnika, isključivo za poslove održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade i upravljanje zgradom.

Naknada iz prethodnog člana ne može biti manja 0,22 KM/m<sup>2</sup> mjesečno za stambeni prostor, 0,33 KM/m<sup>2</sup> mjesečno za poslovni prostor i 0,15 KM/m<sup>2</sup> mjesečno za garažni prostor.

### FINANSIJSKI EFEKTI DONOŠENJA ODLUKE

Za sprovođenje ove Odluke nije potrebno planirati sredstava u Budžetu Općine Maglaj za 2017. godinu.

Obradivači: Starčević Nermina  
Saračević Jasminka

Kontrolisao: Hajrulahović Fuad



OPĆINSKI NAČELNIK

Mirsad Mahmutagić