

BOSNA I HERCEGOVINA
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE
SREDNJOBOSANSKI KANTON
KANTON SREDIŠNJA BOSNA
OPĆINA JAJCE
OPĆINSKI NAČELNIK



BOSNIA AND HERZEGOVINA
FEDERATION OF BOSNIA AND HERZEGOVINA
CENTRAL BOSNIA CANTON
JAJCE MUNICIPALITY
MAYOR OF JAJCE MUNICIPALITY

Broj: 02-01-B-7569/25
Datum: 25.07.2025. godine

OPĆINSKO VIJEĆE JAJCE
- o v d j e -

Predmet: Dostava akta na usvajanje

Poštovani,

U prilogu akta dostavljam Vam, u formi prijedloga:

- Odluku o utvrđivanju minimalne naknade za održavanje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade i upravljanje zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade i
- Odluku o kućnom redu u stambenim zgradama

Molimo Vas da prijedlog navedene odluke uvrstite na dnevni red naredne sjednice OV-a.

S poštovanjem,



Na osnovu člana 54. stav 1. Zakona o korištenju i održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrade te upravljanju zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade („Službene novine SBK/KSB Travnik“, broj: 7/24) i člana 30. Statuta Općine Jajce („Službene novine Općine Jajce“, broj: 3/08), Općinsko vijeće Jajce na svojoj _____ . redovnoj sjednici održanoj dana _____ . godine donijelo je

O D L U K U

o kućnom redu u stambenim zgradama

I Opće odredbe

Član 1. (Predmet Odluke)

Ovom Odlukom se propisuje kućni red u stambenim zgradama na području općine Jajce u cilju omogućavanja nesmetanog stanovanja i pravilnog korištenja posebnih dijelova stambene zgrade, zajedničkih dijelova stambene zgrade, instalacija i uređaja koji pripadaju zgradi.

Član 2. (Obaveza primjene Odluke)

Stanari su dužni pridržavati se kućnog reda u stambenim zgradama utvrđenog Zakonom o korištenju i održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrade te upravljanju zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade („Službene novine SBK/KSB Travnik“, broj: 7/24) - u ostatku teksta: Zakon i ovom Odlukom.

Stanarima, u smislu ove Odluke, smatraju se:

- a) etažni vlasnici,
- b) korisnici stanova, poslovnih prostora i garaža,
- c) članovi porodičnog domaćinstva osoba iz tačke a. i b. stava 1. ovog člana.

Etažni vlasnik je lice koje je vlasništvo na stanu, poslovnom prostoru ili garaži steklo na osnovu odredbi Zakona o stvarnim pravima („Službene novine Federacije Bosne i Hercegovine“ broj: 66/13 i 100/13), 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, 61/01, 15/02, 54/04, 36/06, 51/07 i 72/08, 23/09 i 5/10) i Zakona o vraćanju, dodjeli i prodaji stanova („Službene novine Federacije Bosne i Hercegovine“, broj: 28/05 i 2/08), na osnovu kupoprodajnog ugovora, ugovora o poklonu ili drugog pravnog posla, kao i pravno lice – nosilac prava raspolaganja nad stanom, poslovnim prostorom ili garažom.

Korisnik stana, poslovnog prostora ili garaže u smislu ove Odluke, je lice koje stan, poslovni prostor i garažu koristi po osnovu ugovora o zakupu kojeg je sklopio sa etažnim vlasnikom.

Članovi porodičnog domaćinstva osoba iz tačke a. i b. stava 1. ovog člana su svi članovi domaćinstva definirani Porodičnim zakonom Federacije BiH („Službene novine Federacije BiH“, broj: 35/05 i 31/14).

Član 3.
(Ostvarenje prava i obaveza)

Sva prava i obaveze koje proističu iz ove Odluke, stanari ostvaruju neposredno, preko izabranih predstavnika etažnih vlasnika ili izabranog odnosno prinudnog upravitelja (u daljem tekstu: upravitelj zgrade).

II Posebne odredbe

Član 4.
(Dužnosti stanara i drugih lica)

Stanari i druga lica su dužni koristiti prostorije pažnjom dobrog domaćina, pazeći da druge stanare ne ometaju u mirnom korištenju stanova, poslovnih prostorija, zajedničkih dijelova zgrade kao i javnih površina oko zgrade. Zabranjeno je svako oštećenje na zgradi, u zajedničkim dijelovima zgrade, stanu, odnosno poslovnom prostoru kao i javnoj površini oko zgrade.

Član 5.
(Izvođenje radova na stambenim zgradama)

Svaka rekonstrukcija, dogradnja, nadzidiivanje, promjena vanjskog izgleda zgrade, promjena namjene građevine i konzervacija građevine, osim radova tekućeg održavanja, izvodit će se u skladu sa važećim zakonskim propisima, a na osnovu odobrenja izdatog od nadležnog organa.

Član 6.
(Posebne dužnosti stanara)

Stanari su posebno dužni da:

- a) zajedničke dijelove zgrade koriste u skladu sa Zakonom i predviđenom namjenom i ne oštećuju ih,
- b) omoguće ulaz upravitelju zgrade u svoj etažni prostor (stan, poslovni prostor, garažu) ako je to potrebno radi sprečavanja štete na drugim posebnim dijelovima zgrade odnosno zajedničkim prostorijama ili radi hitne popravke zajedničkih dijelova i uređaja zgrade.
- c) upravitelju ulaza obezbijede rezervne ključeve zajedničkih prostorija radi eventualnih hitnih intervencija u prostoriji.

Član 7.
(Prinudno obavljanje radova i otklanjanje kvarova)

U slučaju da postoji potreba za intervencijom u stanu, a stan je zaključan i vlasnika odnosno korisnika nije moguće pronaći ili se tome protivi, rješenje za ulazak donosi, po skraćenom postupku, nadležni općinski inspektor na osnovu prijave upravitelja zgrade ili etažnog vlasnika oštećenog stana, poslovnog prostora i garaže.

U slučaju nemogućnosti ulaska u stan uprkos postojanju rješenja nadležne inspekcije iz stava 1. ovog člana, rješenje se izvršava prema pravilima prisilne ovrhe Rješenja, po službenoj dužnosti, shodno odredbama Zakona o upravnom postupku.

Nastale troškove prisilnog otvaranja i zatvaranja posebnog dijela zgrade snosi vlasnik, odnosno korisnik stana.

Član 8.

(Obaveze stanara)

Stanari su dužni pridržavati se sljedećeg:

- a) redovno održavati vanjske otvore svog stana (prozore i ulazna vrata),
- b) osigurati da tavanski i prozori na zajedničkim hodnicima, stubištima i podrumskim prolazima omoguće redovnu ventilaciju i budu zatvoreni u slučaju vremenske nepogode,
- c) osigurati ventilaciju čiji izvod nadvisuje najvišu etažu stambene zgrade za poslovni prostor u stambenim zgradama, a posebno ugostiteljske objekte u kojima se priprema brza hrana ili proizvode isparenja i mirisi,
- d) na ulaznim vratima u stanove mora biti označen broj stana i uredno istaknute pločice s prezimenom stanara ili nazivom pravnog lica koji vrši određenu djelatnost,
- e) u periodu od 16⁰⁰ do 18⁰⁰ sati, te u periodu od 22⁰⁰ do 06⁰⁰ narednog dana u zgradi mora vladati potpuni mir,
- f) na oglasnoj tabli 24 sata ranije se moraju najaviti posebni događaji i aktivnosti koji podrazumijevaju narušavanje kućnog mira, bilo da se radi o dolasku većeg broja ljudi (proslave, svadbe, glasna muzika i sl.), kao i vršenje popravki koje prouzrokuju buku,
- g) redovno provjetravati poslovne prostorije u kojima se proizvodi para i mirisi,
- h) cvijeće na balkonu držati u posudama iz kojih se voda ne izlijeva, a zalijevati ga na taj način da ne kvasi fasadu i ne ugrožava susjede i prolaznike,
- i) da zastave, prigodni natpisi i ukrasi, što se postavljaju na zgradama moraju da budu uredni i čisti, te da se moraju ukloniti 24 sata nakon prestanka razloga radi kojeg su postavljeni,
- j) pridržavati se posebnih propisa o držanju životinja u stanu, te se brinuti o redovnoj higijeni životinja i spriječiti ometanje drugih stanara i onečišćenje stubišta, javnih i drugih površina oko zgrade,
- k) osigurati dostavljačima pošte pristup poštanskim sandučićima.

Član 9.

(Zabrane stanarima)

Zabranjeno je:

- a) postavljati uređaje za hlađenje, grijanje i obnovljive izvore energije ili pojedinačne antenske sisteme na prozorima i drugim fasadnim otvorima u zgradama, posebno na stranu zgrade koja je orijentisana prema javnim cestama i ulicama, ukoliko takva mogućnost postoji. Uređaje postavljati na onu stranu zgrade koja će najmanje ugroziti njen vanjski izgled.
- b) ispuštanje vode iz uređaja za grijanje i hlađenje po zidovima zgrade ili javne površine oko zgrade. Izvode vode uvesti u oluke ili individualne odvode ili posude.
- c) isprašivanje i zračenje predmeta iz stanova na prozorima, balkonima, lođama i stubištu,
- d) izbacivanje otpadaka, smeća i drugih predmeta kroz prozor, kao i bacanje hrane radi hranjenja ptica i drugih životinja,
- e) vješanje predmeta preko prozorskih i balkonskih parapeta,
- f) držanje ogreva i drugih predmeta na balkonima koji mogu ugroziti sigurnost zgrade i prolaznika, kao i cijepanje ogreva i vršenje drugih radnji koje mogu ugroziti druge stanare, zgradu i prolaznike,

- g) ostavljati predmete (smeće, stari namještaj, ambalažu, ogrev, obuću i sl.) u zajedničkim prostorijama, zajedničkim hodnicima, stubištima, prilazima, podestima i hodnicima, u kojima smiju biti samo otirači,
- h) zauzimati prilaze do dimnjačkih vratašca na tavanu i podrumu i protivpožarnih stepenica,
- i) držanje lakozapaljivih materijala u stanu ili zajedničkim dijelovima zgrade na nepropisan način,
- j) proizvoditi buku preko dozvoljenog nivoa u stanu i poslovnom prostoru u skladu sa Zakonom o zaštiti od buke („Službene novine Federacije BiH“, broj:110/12),
- k) korištenje roštilja na čvrsto gorivo (ugalj, drvo) na balkonima, terasama i lođama,
- l) postavljanje zvučnika za reprodukciju zvuka na fasadi zgrada, njihovo držanje ispred poslovnih prostora i iznošenje i upotreba TV aparata ispred poslovnih prostora i stanova,
- m) postaviti slike i reklame na vanjskim zidovima zgrade bez pribavljenog odobrenja nadležne službe,
- n) parkiranje vozila ispred ulaza u zgradu i na požarnom putu oko zgrade.

Član 10.

(Obaveze upravitelja zgrade)

Upravitelj zgrade je dužan, između ostalog:

- a) osigurati čist i uredan zajednički hodnik i stubište,
- b) pored ugrađenog interfona i zvona moraju jasno biti ugrađeni natpisi s prezimenima stanara pored pojedinog zvona,
- c) osigurati osvjetljenje u zajedničkom hodniku i stubištu,
- d) osigurati da svaki etažni vlasnik ima poštansko sanduče,
- e) osigurati pristup dostavljačima pošte poštanskim sandučićima,
- f) osigurati da poštanski sandučići budu uredni i čisti s jasno istaknutim prezimenima stanara,
- g) osigurati u zajedničkom ulazu, na vidljivom mjestu oglasnu ploču,
- h) osigurati ulazak u zajedničke prostorije ekipama za dezinfekciju, dezinskeciju i deratizaciju,
- i) izvjestiti ovu Odluku na vidnom mjestu u zajedničkom hodniku.

Član 11.

(Upotreba zajedničkih prostorija izvan predviđene svrhe)

Upotrebu zajedničkih prostorija u svrhe za koje nisu predviđene, stanari mogu riješiti samo dogovorom svih stanara u skladu sa članom 15. Zakona o korištenju i održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrade te upravljanju zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade („Službene novine SBK/KSB Travnik“, broj: 7/24) .

Član 12.

(Definicija zemljišta)

Zemljište oko zgrade je zemljište koje predstavlja javnu površinu koja je potrebna radi neometanog izvođenja radova na uređenju zajedničkih dijelova zgrade (npr. postavljanje građevinske skele radi uređenja fasade) u širini od 3,00 m računajući od temelja zgrade, te širine 3,00 m s obe strane pristupnog puta ili stepeništa ulaza u zgradu.

III Nadzor

Član 13.

(Ovlašteni organi za vršenje nadzora)

Upravni nadzor nad primjenom Odluke vrši Služba nadležna za stambene poslove. Inspekcijski nadzor vrše općinski građevinski i komunalni inspektor, svaki iz svoje nadležnosti koja je određena Zakonom o građenju SBK i Zakonom o komunalnim djelatnostima SBK.

U provođenju ove Odluke nadležni inspektori će donijeti Rješenje o otklanjanju nedostataka.

Žalba na Rješenje inspektora iz člana 14. stav 1. ove Odluke podnosi se Općinskom načelniku u roku od 8 dana od prijema Rješenja. Žalba ne odlaže izvršenje Rješenja.

IV Kaznene odredbe

Član 14.

(Prekršaji stanara)

Radi kršenja bilo koje obaveze iz članova 4., 6., 7. i 8. i bilo koje zabrane iz člana 9. Odluke kaznit će se etažni vlasnik, odnosno lice koje raspolaže prostorom u zgradi, novčanom kaznom u iznosu od 200,00 do 1.000,00 KM.

Za prekršaje kaznit će se i etažni vlasnik pravna osoba, novčanom kaznom u iznosu od 500,00 do 2.000,00 KM, a odgovorna osoba u pravnoj osobi kaznom u iznosu od 200,00 do 1.000,00 KM.

Član 15.

(Prekršaji upravitelja zgrade)

Upravitelj zgrade pravna osoba koji ne ispunjava obaveze iz člana 10. Odluke, kaznit će se novčanom kaznom u iznosu od 1.000,00 do 5.000,00 KM, a odgovorna osoba u pravnoj osobi kaznom u iznosu od 200,00 do 1.000,00 KM.

Za prekršaj kaznit će se i upravitelj zgrade fizička osoba, novčanom kaznom u iznosu od 500,00 do 2.000,00 KM.

V Prijelazne i završne odredbe

Član 16.

(Prestanak važenja ranije Odluke)

Danom stupanja na snagu ove Odluke prestaje važiti Odluka o kućnom redu u stambenim zgradama („Službene .novine Općine Jajce“, broj: 3/16).

Član 17.

(Stupanje na snagu)

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u „Službenim novinama Općine Jajce“.

Broj:
Jajce, . godine

Predsjedavajući Općinskog vijeća
Josip Topić dipl.ing

O b r a z l o ž e n j e

Pravni osnov za donošenje Odluke o kućnom redu u stambenim zgradama, sadržan je u odredbi člana 54. Zakona o korištenju i održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrade, te upravljanju zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade („Službene novine SBK/KSB Travnik“, broj: 7/24), kojim je propisano da će nadležni općinski organ donijeti, odnosno uskalditi postojeće odluke o kućnom redu u stambenim zgradama i odredbi člana 30. Statuta Općine Jajce („Službene novine Općine Jajce“, broj:3/08) kojom je propisano da Općinsko vijeće Jajce, između ostalog donosi u okviru svoje nadležnosti propise i druge opće akte.

Obzirom na činjenicu da je postojeća odluka iznos donesena na osnovu Zakona o upotrebi i održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrade te upravljanje zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade („Službene novine SBK/KSB Travnik“, broj: 5/14) koji je stavljen van snage, bilo je neophodno donijeti Odluku u skladu sa odredbama novog Zakona o korištenju i održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrade, te upravljanju zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade („Službene novine SBK/KSB Travnik“, broj: 7/24).

Na osnovu navedenog pristupilo se izradi prijedloga Odluke o kućnom redu u stambenim zgradama, čija se suština nije mijenjala u odnosu na postojeću Odluku.

Ovom Odlukom propisan je način korištenja stanova, poslovnih prostora i zajedničkih dijelova i uređaja u zgradama te zemljišta koje služi redovnoj upotrebi kolektivnih i individualnih zgrada na području općine, prava i obaveze vlasnika stanova u kolektivnim i individualnim zgradama, obaveza upravitelja zgrade, nadzor nad provođenjem odluke, kaznene odredbe i druga pitanja u vezi pojedinih članova Zakona.

OPĆINSKI NAČELNIK

Hozan Edin