

ГРАД НОВИ САД  
ЗАШТИТНИК ГРАЂАНА  
Број: XXII-020-11/2018-133  
Дана: 30. априла 2018. године  
Нови Сад

ГРАД НОВИ САД  
ГРАДСКА УПРАВА ЗА ИМОВИНУ И  
ИМОВИНСКО-ПРАВНЕ ПОСЛОВЕ  
Улица Народног фронта број 53  
н/р начелника

На основу одредбе члана 27 Одлуке о Заштитнику грађана („Сл. лист Града Новог Сада“ бр. 47/2008), Заштитник грађана Града Новог Сада подноси

### **ИНИЦИЈАТИВУ**

**за измену и допуну Одлуке о општим правилима кућног реда у стамбеним и стамбено-пословним зградама на територији Града Новог Сада („Сл. лист Града Новог Сада“, број 67/2017)**

### **Образложење**

Заштитнику грађана Града Новог Сада поднето је више притужби грађана у којима наводе примедбе које се односе на Одлуку о општим правилима кућног реда у стамбеним и стамбено-пословним зградама на територији Града Новог Сада, као и на поступање Комуналне полиције по пријавама грађана у вези са кршењем одредаба Одлуке.

Неке од примедби које су грађани навели у притужбама су да Одлуком није регулисан начин понашања станара у стамбеним зградама по питању буке који би заштитио станаре, како су то урадили други градови, да Одлуком није дефинисан начин понашања станара у периоду ван дневног и ноћног одмора, да је процедура обавештавања комуналне полиције врло компликована, због подношења пријаве управнику писаним путем што у пракси одлаже време реакције комуналне полиције, примедба што комунална полиција захтева да управник буде присутан приликом поступања по пријави за ремећење кућног реда, проблем пријаве буке у случају одсутности управника, недоумица у погледу термина породична славља и друго.

Поводом достављених притужби Заштитник грађана Града Новог Сада одржао је више састанака са представницима Градске управе за имовину и имовинско-правне послове и Градске управе за инспекцијске послове.

На основу спроведеног поступка и након анализе позитивно-правних прописа: Закона о становању и одржавању зграда („Сл. гласник РС“, бр. 104/2016) (у даљем тексту: Закон) и Одлуке о општим правилима кућног реда у стамбеним и стамбено-пословним зградама на територији Града Новог Сада (у даљем тексту: Одлука) Заштитник грађана Града Новог Сада констатује следеће:

- да су одредбом члана 50 Закона прописана права и обавезе управника кога бира скупштина стамбене заједнице из редова чланова скупштине стамбене заједнице;
- да су одредбом члана 53 Закона прописана права и обавезе професионалног управника, који осим послова из надлежности управника врши и друге послове, између осталог, прима пријаве у вези непоштовања кућног реда и буке сваким даном у недељи у периоду од 00-24 часа, те на основу примљене пријаве обавештава надлежни орган о проблему;
- да су одредбом члана 1 Одлуке уређена општа правила кућног реда у стамбеним и стамбено-пословним зградама, на територији Града Новог Сада и регулисано шта се сматра кућним редом у зградама, одређен дозвољени ниво буке у коришћењу посебних делова зграде, како се станарима на би реметио мир у коришћењу станова и других делова зграде, као и да се правилима власника може прописати кућни ред зграде који не може бити у супротности са општим правилима кућног реда прописаним овом Одлуком;
- да је одредбом члана 5 Одлуке прописано време дневног и ноћног одмора, односно да се радним данима у периоду од 16.00 до 18.00 часова и од 23.00 до 5.00 часова наредног дана, а викендом у периоду од 16.00 до 18.00 часова и од 23.00 до 7.00 часова наредног дана, станари морају понашати на начин који обезбеђује потпуни мир и тишину у згради (време дневног и ноћног одмора), а да се временски период од 16.00 часова 31. децембра до 4.00 часа 1. јануара не сматра временом дневног и ноћног одмора;
- да је одредбом члана 6 Одлуке регулисано питање буке у време дневног и ноћног одмора, док је ставом 4 истог члана прописано да у случају одржавања породичних славља у стану, станари су дужни да постављањем обавештења на видном месту у згради, обавесте о томе остале станаре, с тим да одржавање породичног славља може трајати најдуже до 1.00 час после поноћи;
- да је одредбом члана 12 став 2 Одлуке прописана обавеза станара да је станар који у згради или на згради изводи радове дужан да о томе претходно обавести управника и да постави обавештење на видном месту у згради о дану почетка извођења радова, врсти и трајању радова;
- да је одредбом члана 43 прописана одговорност станара за понашање лица која се налазе у стану власника, закупца, односно другог корисника посебног дела зграде;
- да је одредбом члана 44 Одлуке прописано да о непоштовању кућног реда станари најпре обавештавају управника у писаној форми, који ће по пријему обавештења поучити прекршиоца да је у обавези да поштује општа правила кућног реда, и о томе сачинити белешку, те да уколико се станар ни након тога не придржава општих правила кућног реда, учињени прекршај треба пријавити надлежној инспекцији, како би она предузела мере у складу са Законом.

Након анализе наведених одредаба Закона о становању и одржавању зграда и Одлуке о општим правилима кућног реда у стамбеним и стамбено-пословним зградама на територији Града Новог Сада Заштитник грађана Града Новог Сада је нашао да постоје недостаци у Одлуци, те указује на исте:

- одредбом члана 5 Одлуке, уколико се узме у обзир и одредба члана 6 став 4, прописано је време ноћног одмора у трајању од укупно 4 сата (ноћни одмор почиње у 23.00, осим у ситуацијама уколико неко од станара одржава породично славље када ноћни одмор почиње у 1.00 после поноћи, а завршава се у 5.00 часова). Заштитник грађана Града Новог Сада сматра да је овако прописано време трајања ноћног одмора непримерено кратко, те да би ноћни одмор током радних дана требало да траје 8 часова у континуитету, а викендом и дуже;
- одредба члана 6 став 4, како је тренутно прописана, супротна је са одредбом члана 5, и дозвољава трајање породичног славља до 1.00 час после поноћи, што је време ноћног одмора;
- одредбом члана 6 став 4 прописана је обавеза станара да постављањем обавештења на видном месту у згради о одржавању породичног славља о томе обавесте остале станаре. Наведено суштински није у складу са одредбом члана 12 став 2 Одлуке којом је прописана обавеза да станари који у згради или на згради изводе радове претходно о томе обавесте управника и поставе обавештење на видном месту у згради о дану почетка извођења радова, врсти и трајању истих. Имајући у виду да је према одредбама Закона професионални управник тај који прима пријаве о непоштовању кућног реда и о истим обавештава надлежни орган, Заштитник грађана сматра да би било целисходно да се у Одлуци пропише и обавеза станара да о одржавању породичног славља претходно обавесте и професионалног управника;
- одредбом члана 43 прописана је одговорност станара за понашање лица која се налазе у стану власника, закупца, односно другог корисника посебног дела зграде. Заштитник грађана Града Новог Сада сматра да би било целисходно прописати обавезу обавештавања власника стана о поновљеном кршењу правила кућног реда од стране закупца, односно другог корисника посебног дела зграде;
- одредба члана 44 Одлуке је у супротности са одредбама члана 50 и члана 53 Закона о становању, с обзиром да Одлука изједначава права и обавезе управника стамбене заједнице и професионалног управника;
- одредбом члана 44 Одлуке прописана је обавеза обавештавања управника у писаној форми о непоштовању кућног реда, која није предвиђена одредбама члана 53 Закона. Заштитник грађана сматра да су на овај начин угрожена права грађана Града Новог Сада на пријаву кршења прописа надлежним органима, с обзиром да је процедура обавештавања управника у писаној форми компликована и дуготрајна, посебно ако се има у виду да су на тај начин стари и тешко покретни грађани Града Новог Сада, потом слепа лица, практично онемогућени у захтевању брзе интервенције надлежних органа;
- имајући у виду да је Законом прописана само обавеза професионалног управника да прима пријаве за непоштовање кућног реда, не и обавеза управника, одредба члана 44 је мањкава јер није прописано коме се приликом пријаве непоштовања кућног реда обраћају станари зграде у којој није изабран професионални управник.

На основу свега наведеног, а у циљу остваривања и заштите права грађана, Заштитник грађана Града Новог Сада, у складу са одредбом члана 27 Одлуке о Заштитнику грађана ("Сл. лист Града Новог Сада", број 47/2008), подноси Градској управи за имовину и имовинско-правне послове Иницијативу за измену и допуну Одлуке о општим правилима кућног реда у стамбеним и стамбено-пословним зградама на територији Града Новог Сада.

Потребно је да Заштитника грађана Града Новог Сада, у року од 15 дана од дана пријема дописа, обавестите о свом ставу поводом Иницијативе за измену и допуну Одлуке о општим правилима кућног реда у стамбеним и стамбено-пословним зградама на територији Града Новог Сада.

Уколико имате потребу за додатним појашњењима поднете Иницијативе, можете контактирати Заштитника грађана Града Новог Сада на број телефона 420/211.

С поштовањем,

**ЗАШТИТНИЦА ГРАЂАНА**

*Марина Попов Иветић*

