

1. Stambena zgrada se održava na način kojim se obezbeđuje upotrebljivost i ispravnost zajedničkih uređaja i opreme i zajedničkih delova zgrade, zgrade kao celine i njenog bezbednog korišćenja.
2. Vlasnici i korisnici stanova koriste stan na način koji neće prouzrokovati štete na zgradi.
3. Radovi na održavanju radi sprečavanja ili otklanjanja opasnosti po život i zdravlje ljudi: popravka/zamena krovnog pokrivača ili delova istog, popravka/zamena lifta ili delova istog, popravka/zamena PP stepeništa, instalacija i uređaja, popravka/zamena gromobrana, popravka/zamena fasada ili stepeništa ili delova istih.
4. vlasnici/korisnici stanova obezbeđuju redovno čišćenje i druge mere na održavanju higijene stambene zgrade.
5. Stambena zgrada ima svojstvo pravnog lica u pravnim poslovima koji se odnose na održavanje i korišćenje iste, i ima ovlašćena lica i pečat.
6. Skupštinu stanara čine vlasnici stanova, a Skupština zgrade obrazuje se uz prisustvo više od polovine vlasnika stanova. Predsednik Skupštine zgrade bira se većinom glasova članova Skupštine i to može biti svaki poslovno sposoban vlasnik stana. Skupština zgrade može iz reda svojih članova obrazovati stalna/povremena radna tela za obavljanje stručno-operativnih i administrativno-tehničkih poslova (savet, odbor, komisija).
7. Stambena zgrada sa deset i manje vlasnika obrazuje Savet zgrade koji čine svi vlasnici i bira se predsednik Saveta.
8. Predsednik Skupštine zgrade rukovodi radom skupštine, predstavlja je ili zastupa pred trećim licima, stara se o realizacijama, o tome podnosi izveštaje i obavlja sve druge poslove za koje ga ovlasti Skupština zgrade.
9. Skupština zgrade može punovažno odlučivati uz prisustvo više od polovine članova Skupštine, uvažava se da je glasanje obavljeno i u slučaju kada se prikupi i pismena saglasnost. Odluke Skupštine stanara obavezuju sve vlasnike stanova.
10. Troškove održavanja stambene zgrade snose vlasnici stanova srazmerno učešću površine svojih stanova, osim u slučaju održavanja higijene zgrade gde se naplata vrši po stanu.
11. Održavanje stambenih zgrada obuhvata radove na investicionom i tekućem održavanju ZAJEDNIČKIH delova zgrade i to: građevinsko-zanatske radove, elektro radove zajedničkih delova instalacije, radove na liftovskim postrojenjima, radove na zajedničkim instalacijama vodovoda i kanalizacije, radovi na održavanju hidrocilskih postrojenja, deratizaciju, dezinsekciju i dezinfekciju zajedničkih prostorija, održavanje higijene zajedničkih prostorija, održavanje instalacija i uređaja protivpožarne zaštite.

Skupštine stanara koje su potpisale Ugovor o održavanju zajedničkih delova i instalacije zgrade sa JP „Gradska stambena agencija“ Pančevo u slučaju bilo kakvih kvarova obraćaju se organu upravljanja zgradom, nadležnim licima zaposlenim u JP“GSA“ ili direktno izvođačima potrebnih radova. Kontakt telefone JP „GSA“ kao i dežurnih brojeva (hitne intervencije) izvođača radova dobija svaki organ upravljanja zgradom i to u više primeraka kako bi mogao iste da istakne na vidno mesto dostupno svakom stanaru. Ovaj spisak može dobiti i bilo koji stanar zgrade koja ima potpisan

ugovor sa JP“GSA“ ukoliko je to potrebno. Stanar koji primeti kvar ili potrebu za radovima na zajedničkim delovima u zgradi ne može samostalno aktivirati intervenciju (osim u situacijama hitnih intervencija), ali može ukazati na problem organu upravljanja zgradom, nadležnim referentima JP“GSA“ ili nadležnim izvođačima radova. Svi oni će nadalje preduzeti korake potrebne za izvršenje intervencije. Potrebno je da izabrani organi upravljanja zgradom odgovorno vrše svoju dužnost i sarađuju sa JP“GSA“ i nadležnim izvođačima kako bi se potrebne intervencije nesmetano izvršavale.

Kolektivne stambene zgrade koje imaju u svom sastavu hidrocilska i liftovska postrojenja plaćaju i mesečni servis ovih uređaja. Servis protivpožarnih aparata i naplata istih se vrši na svakih šest meseci, a tehnička kontrola liftova jednom godišnje. Za sve ostale usluge intervencije se vrše po prijavi kvarova i nakon završenih intervencija, što znači da stambeni objekti koji nemaju hidrocil, lift, održavanje higijene, investicionu štednju i PP aparate, i u toku meseca ne prijave nikakav kvar, istog meseca neće ni dobiti račun.

Sve ostale usluge (koje ne podležu obaveznom servisu) po pitanju održavanja zajedničkih delova i instalacija u zgradi vrše se na osnovu pismenog zahteva (potpisanog i pečatiranog) od strane same Skupštine stanara. Manji kvarovi tekućeg održavanja mogu se raditi po predatom zahtevu a radovi većih iznosa daju se Skupštini stanara putem ponuda koje su oni dužni da razmotre, a kasnije prihvate ili ne prihvate. Kod donošenja odluka o prihvatanju ponuda, Skupština stanara je dužna da prikupi potpise većinskog dela vlasnika stanova.

12. Kućni red podrazumeva prava i obaveze stanara zgrade u vezi nesmetanog stanovanja i pravilnog korišćenja svih delova zgrade.
13. Stanarom zgrade u smislu Odluke o kućnom redu u stambenim zgradama smatra se: vlasnik stana, nosilac stanarskog prava, zakupac stana kao i podstanari ovih lica, sustanar, članovi porodičnog domaćinstva, korisnik poslovne prostorije zgrade i lica zaposlena u njima.
14. Zajedničke prostorije zgrade su: tavan, vešernica, podrum, biciklana, prostorije za rad upravljanja zgradom, prostorije za smeštaj smeća, ostave i sl.
15. Zajednički delovi zgrade su: hodnici, krov, dimnjaci, krovne terase, fasada, stepenište, pristupne galerije, svetlarnici i sl.
16. U zajedničkim prostorijama i delovima zgrade zabranjeno je držati druge stvari osim onih nužnih za namenu i korišćenje istih. One služe za potrebe svih stanara i dužni su da ih čuvaju.
17. Skupština stanara treba u zgradi na vidnom mestu da istakne Odluku o kućnom redu, spisak stanara sa brojevima stana i pripadajućim spratom ili da na vidnom mestu istakne obaveštenje o tome gde se taj spisak nalazi kako bi bio dostupan svim stanarima i nadležnim organima. Predsednik Skupštine stanara dužan je da se brine i o ažurnosti spiska.
18. Stanari su dužni da obeleže brojevima svoje stanove, da za vreme kiše, snega i drugih vremenskih nepogoda obezbede da prozori na zajedničkim prostorijama i delovima zgrade budu zatvoreni, prozori na podrumu pokriveni rešetkama ili gustim mrežama. Takođe su dužni da uklanjaju sneg i led a da

- vode računa da ne oštete delove objekta i preduzmu mere zaštite od smrzavanja i prskanja vodovodnih i kanalizacionih instalacija.
19. Nije dozvoljeno sa prozora,terasa,balkona i lođa trešenje tepiha, posteljine i drugih stvari, kao i bacanje otpada svih vrsta. Nije dozvoljeno bacanje otpadaka i drugih predmeta u lavaboe, kade i druge sanitarne uređaje koji su povezani na kanalizacionu instalaciju a koji bi doveli do zagušenja ili oštećenja iste.
 20. Na prozorima,terasama, balkonima i lođama zabranjeno je držanje stvari/predmeta koji bi usled pada mogli povrediti ili naneti materijalnu štetu, a na istim se može držati cveće u saksijama samo u određenim sigurnosnim posudama dok se zalivanje može vršiti na način koji neće kvasiti fasadu,druge balkone i terase ili prolaznike i vozila.
 21. Stanari su dužni da ulazna vrata drže zaključana u periodu od 23:00 do 04:00 leti i od 22:00 do 05:00 časova zimi ukoliko zgrada nema ugrađen interfonski sistem.
 22. Organ upravljanja zgradom dužan je da na vidnom mestu istakne obaveštenje o tome kome se stanari mogu obratiti u slučaju bilo kakvog kvara na zajedničkim delovima i instalacijama i kod koga se nalaze ključevi od prostorija gde su uređaji,oprema ili instalacija.
 23. Organ upravljanja zgradom se stara o redovnoj kontroli ispravnosti lifta, protivpožarnih aparata i uređaja za uzbunu. U slučaju kvara, lift se mora isključiti iz upotrebe, na svim vratima lifta istaći upozorenje o tome i obavestiti službu koja je zadužena za održavanje postrojenja, o čemu se takođe stara organ upravljanja zgradom.
 24. U zajedničkim prostorijama nije dozvoljeno postavljati ili demontirati instalacije/uređaje/opremu zgrade bez saglasnosti nadležne organizacije.
 25. Lice koje izvodi građevinske, zanatske ili instalaterske radove u ili na zgradi dužno je da prethodno o tome obavesti stanare, odnosno organ upravljanja zgradom, i prijavi dan, vrstu i trajanje radova,kao i da zajedničke prostorije ostavi u ispravnom i urednom stanju. Ovakvi radovi ne mogu se izvoditi u vreme određeno kao vreme odmora u zgradi, osim u slučaju havarija.
 26. Pri korišćenju stana,zajedničkih prostorija i drugih prostora koji pripadaju zgradi zabranjeno je vikom,bukom,trčanjem,skakanjem, igranjem loptom i sličnim postupcima ometati ostale stanare. Dozvoljeno je korišćenje mašina i uređaja, muzičkih aparata, kao i sviranje i pevanje do sobne jačine zvuka i u vreme dogovoreno kao vreme odmora u zgradi. Organ upravljanja zgradom u dogovoru sa stanarima može odrediti i drugi vremenski period odmora i tu odluku istaći na oglasnoj tabli.
 27. Stanari koji ,u skladu sa posebnim propisima o držanju životinja, u stanovima drže pse,mačke i druge životinje, dužni su da paze da te životinje ne stvaraju nečistoću i ne narušavaju mir i tišinu u zgradi.
 28. Kućni ljubimac jeste svaka životinja koja se drži radi druženja.
Vlasnik/držalac dužan je da se o životinjama za društvo brine, obezbedi im potrebne sanitarno-higijenske uslove, redovnu vakcinaciju i lečenje, izvrši upis i registraciju,i izvrši obeležavanje (mikročipovanje) u skladu sa propisima.
 29. U kolektivnim stambenim zgradama sa tri ili više stana, u stanu se može držati samo jedan pas ili jedna mačka.Podmladak iz ovog člana može se držati najduže do 6 meseci starosti.

30. Vlasnik /držalac psa dužan je da psa izvodi na povodcu. Pas se može puštati sa povodca samo na javnim i zelenim površinama koje su određene i obeležene za tu svrhu. Ukoliko pas ili mačka pri izvođenju iz stana zaprlja zajedničko stepenište ili druge zajedničke prostorije, vlasnik/držalac životinje je dužan da zagađenu površinu očisti i opere a po potrebi i dezinfikuje.
31. U kolektivnim stambenim zgradama, u stanovima, mogu da se drže ukrasne i egzotične ptice u broju i na način kojim se stanari ne ometaju u mirnom korišćenju stanova.
32. Poslove hvatanja, prevoza i smeštaja napuštenih pasa i mačaka, i pasa i mačaka bez nadzora, kao i prihvatanje oduzetih pasa i mačaka od vlasnika/držaoca, a po nalogu nadležnog inspektora na teritoriji grada Pančeva vrši JKP „Higijena“. Napušteni pas i mačka u ovom smislu su neobeleženi psi imačke koji se nađu na ulicama, parkovima ili drugim javnim površinama. Takođe, obeleženi pas koji se zatekne bez nadzora na ulici, parku ili drugim javnim površinama bez prisustva vlasnika/držaoca, smatra se psom bez nadzora. JKP „Higijen“ vrši i sakupljanje i neškodljivo uklanjanje životinjskih leševa na području grada Pančeva.
33. Golubovi se mogu držati u kolektivnim stambenim zgradama u posebno izgrađenim objektima ili prostorijama na prohodnom krovu ili tavanu i uz prethodno pribavljenu saglasnost svih stanara zgrade, i pod uslovom da se ne uznemiravaju susedi i ne prlja okolina.
34. Inspekcijski nadzor nad sprovođenjem odredaba vrši organizaciona jedinica Gradske uprave grada Pančeva nadležna za poslove komunalne inspekcije.
35. Zakon o zaštiti stanovništva od izloženosti duvanskom dimu koristi i tumači izraz „javni prostor“ na sledeći način: „javni prostor je svaki zatvoreni prostor dostupan građanima, odnosno namenjen zajedničkoj upotrebi, bez obzira na vlasništvo nad tim prostorom kao što je:.....i svaki povezani i drugi pripadajući zatvoreni prostor, kao što su hodnici, liftovi, stepeništa, predvorja, zajedničke prostorije i dr.“ Po Članu 3. ovog zakona pušenje je zabranjeno u svakom zatvorenom radnom i javnom prostoru, pod uslovima propisanim ovim zakonom.