

# HIŠNI RED

## v stanovanjskem objektu »POD GABRI 31 in 33, Celje«.

### I. Splošne določbe

#### 1. člen

S tem hišnim redom so določene pravice in obveznosti lastnikov in uporabnikov stanovanj, v stanovanjskem objektu na naslovu Pod gabri 31 in 33, Celje z namenom, da se zagotovi nemotena uporaba večstanovanjske hiše in stanovanj pa tudi da se zagotovijo red, varnost in čistoča.

#### 2. člen

Za uporabnike stanovanj se štejejo lastniki, če v njih živijo oziroma opravljajo dejavnost, najemniki in osebe, ki z njimi živijo (v nadaljnjem besedilu: uporabniki).

Določila tega hišnega reda veljajo za uporabnike in vse druge osebe, ki začasno uporabljajo stanovanja ter skupne prostore in naprave v večstanovanjski hiši oziroma za vse tiste, ki se občasno zadržujejo v večstanovanjski hiši ali na zemljišču, ki ji pripada.

### II. Skupni prostori, deli, objekti in naprave

#### 3. člen

Uporabniki stanovanj uporabljajo skupne prostore, dele objekta in naprave tako, da jih ne poškodujejo in da ne ovirajo drugih uporabnikov.

#### 4. člen

Uporabniki o ugotovljenih okvarah, pomanjkljivostih na skupnih prostorih, delih, objektih in napravah nemudoma obvestijo hišnika (kjer je določen) ali/in pooblaščen osebno upravnika oz. v izrednih razmerah pristojno organizacijo. Kontaktne številke hišnika in pooblaščen osebno upravnika so nameščene na oglasni deski.

### III. Urejenost, čistoča, red in mir

#### 5. člen

Uporabniki v stanovanjskem objektu in njegovi okolici (skupno zemljišče) skrbijo za:  
- urejenost in čistočo<sup>1</sup>,

<sup>1</sup> Skrbi upravnik na podlagi pogodbe o upravljanju

- red in mir ter
- uporabo stanovanja oziroma skupnih prostorov, delov, objektov in naprav, tako da ne motijo drugih uporabnikov.

## 6. člen

Urejenost pomeni sledeče:

- okolica (zelenice, gredice, grmičevje, drevje, poti, ipd.) je negovana in košena,
- pozimi je odstranjen sneg in led ter ledene sveče z napuščev in žlebov,
- stavbno pohištvo, stene in tlaki so vzdrževani,
- elektro naprave (zvonci, domofoni, stikala, luči, ipd.) so v skladu z veljavnimi normativi,
- posamezni deli in skupne naprave so ustrezno vzdrževani.

Čistoča pomeni, da so:

- skupni deli in naprave ter okolica objekta, vključno z zelenicami ter potmi, očiščeni in okolica zbirnega mesta za odpadke čista.

Uporabniki skrbijo za čistočo in urejenost, tako da ne smetijo, ne mažejo tal in sten objekta pri prenašanju smeti, obrišejo obutev na predpražniku pri vhodu, odpadke odlagajo na zato označena mesta, nečistočo, ki so jo nehote povzročili odstranijo, oziroma počistijo.

V skupnih prostorih, delih, objektih in napravah ter na funkcionalnem zemljišču ni dovoljeno odlagati odpadkov zunaj določenih mest. Uporabnik, ki onesnaži skupni prostor ali okolico stanovanjske stavbe, je dolžan onesnažen prostor oziroma okolico očistiti najkasneje v roku 24 ur.

Uporabniki morajo strogo ločevati odpadke in jih odlagati v zato namenjene zabojnike ter skrbeti za čistočo prostora ali mesta, namenjenega zbiranju odpadkov.

V skupnih prostorih (hodniki, stopnišča) ni dovoljeno odlagati in hraniti zasebnih stvari, kot so: omare, kolesa, stojala za perilo, stojala za čevlje ipd. Pred vsakim stanovanjem je dovoljen le predpražnik. Lastniki se soglasno dogovorijo, da se otroški vozički shranijo v skupnih prostorih v pritličju.

Red pomeni, da:

- uporabniki stanovanj ter obiskovalci v tem objektu upoštevajo hišni red in se ravnavo v skladu z njim.

Mir pomeni, da:

- uporabniki zagotavljajo tako rabo stanovanj, da ne motijo drugih uporabnikov.

**Uporabniki stanovanj, s svojimi dejanji in vedenjem v stanovanjih, skupnih prostorih in atrijih ne motijo sstanovalcev, še posebej v nočnem času med 22. in 6. uro.**

V hiši mora biti zagotovljen popoln mir med **22. in 6. uro**, razen v nočeh, ko ljudje množično praznujejo (silvestrovo, ipd.).

Če se v stanovanjih organizirajo osebna praznovanja, je potrebno o tem predhodno seznaniti neposredno prizadete uporabnike.

Vsa vzdrževalna dela (razen nujnih, z zakonom predvidenih del) ter investicijska in obnovitvena dela je dovoljeno izvajati ob delavnikih med 8:00 in 19:00 uro ter v soboto med 8:00 in 14:00 uro. Ob nedeljah in državnih praznikih je izvajanje vzdrževalnih, investicijskih in obnovitvenih del prepovedano.

V primeru kršitve časovnega reda prizadeti uporabnik ali upravnik opozori kršitelja. V primeru nadaljevanja kršitve upravnik ali uporabnik o tem obvesti policijo.

Etažni lastniki in najemniki morajo vsa vzdrževalna, investicijska in obnovitvena dela najaviti vsaj dva dni pred pričetkom in sicer tako, da obvestilo izobesijo na oglasno desko v pritličju objekta in obvestijo pooblaščen osebo upravnika. Prav tako morajo zagotoviti sprotno najmanj 1 × dnevno čiščenje skupnih delov objekta v času izvajanja del.

## 7. člen

Uporabniki objekta, ki imajo v stanovanju domače živali (pse), so dolžni o tem in o njihovem številu obvestiti upravnika v roku 30 dni od spremembe, ki bo to upošteval pri razdelitvi stroškov skupnih delov objekta

Lastniki domačih živali morajo skrbeti, da te ne motijo drugih uporabnikov stanovanj. Domačih živali ni dovoljeno puščati brez spremstva v skupnih prostorih in okolici hiše. Lastniki domačih živali so dolžni odstraniti vso nečistočo, ki jo povzročajo njihove živali ter skrbeti, da ne motijo drugih uporabnikov.

Lastniki domačih živali so materialno odgovorni za vso morebitno škodo, ki je povzročena s strani njihovih živali. Dolžni so počistiti vso umazanijo, ki jo povzročijo domače živali. V primeru neupoštevanja hišnega reda, lahko upravnik odredi izredno čiščenje na njihove stroške.

Napadalne domače živali morajo biti ustrezno zaščitene in nadzorovane. V primeru, da žival kogarkoli napade, ne da bi bila izzvana, jo je lastnik dolžan takoj odstraniti iz stanovanjskega objekta.

## 8. člen

### **Za zagotovitev reda, miru in čistoče ni dovoljeno:**

- v stanovanjih in skupnih prostorih opravljati dejavnosti, ki povzročajo prekomeren hrup ali smrad,
- povzročati prekomeren hrup s kričanjem in glasno glasbo v stanovanjih, na stopniščih, atrijih in balkonih,
- izvajati vzdrževalna, investicijska in obnovitvena dela brez predhodnega obvestila upravniku in na oglasno desko in brez zagotovljenega sprotnega čiščenja skupnih prostorov,
- postavljati na balkone ali okenske police nezavarovane cvetlične lončke, ki dopuščajo iztok vode ob deževju ali zalivanju ter druge premične stvari, ki lahko pri padcu poškodujejo mimoidoče in uporabnike stanovanj,
- iztepati (preproge, krpe, ipd.) z balkonov in oken ali karkoli odmetavati z balkonov in skozi okna,

- obešati – sušiti perilo na skupnih delih objekta (fasada, ograje) ali viseč na okenskih policah; sušenje perila je dovoljeno le na odstranljivih stojalih,
- kaditi v skupnih prostorih,
- hraniti golobe
- pisati po zidovih ali jih kako drugače poškodovati,
- onesnaževati okolje,
- poškodovati poti, travo, grmičevje in drevje v naselju,
- postavljati in odlagati predmete v skupne prostore hiše in v njeno okolico,
- spreminjati zunanji izgled stanovanjskega objekta in kakorkoli drugače posegati v skupne prostore, dele, objekte in naprave stavbe brez soglasja lastnikov, projektanta in pristojnih organov,
- samovoljno zapirati skupne prostore ali kako drugače ovirati dostop do njih,
- postavljati antene ali druge radiovezne naprave,
- v stanovanjih, shrambah in skupnih prostorih hraniti ali uporabljati tekočine in snovi, ki so vnetljive, eksplozivne, strupene ali drugače nevarne v večjih količinah,
- uporabljati vodovodne, električne in druge napeljave na način, ki lahko povzroči okvare ali požar,
- prekomerno trošiti električno energijo in vodo v skupnih prostorih in shrambah ter priključevati dodatne porabnike električne energije na števec skupne porabe,
- shranjevati kolesa in otroške vozičke na mestih, ki za to niso določena,
- z igro ogrožati mimoidoče in za igro uporabljati skupne prostore, dele in naprave stanovanjskega objekta, ki dopuščajo poškodbe skupne lastnine ali motijo stanovalce objekta,
- metati odpadke v odtoke,
- spuščati tujce same in nenadzorovane v skupne prostore.

---

#### **IV. Dostopi in dovozi na funkcionalno zemljišče stavbe**

##### **9. člen**

Parkirnih mest za lastnike oziroma najemnike stanovanj na zemljišču objekta ni.

Vožnja z motornimi vozili in parkiranje na funkcionalnem zemljišču objekta ni dovoljeno.

Tovorna vozila in gradbeni stroji lahko začasno in kratkotrajno parkirajo v območju stanovanjske stavbe samo v primerih selitve, odvoza odpadkov, urejanja okolice (košnja, pluzenje snega) in v času izvedbe vzdrževalnih, investicijskih in obnovitvenih del.

---

#### **V. Končne določbe**

##### **10. člen**

Lastniki so dolžni upravniku tekoče javljati spremembe števila članov skupnega gospodinjstva ali najemnikov, prav tako tudi število domačih živali (psov).

Napisi na poštnih nabiralnikih in zvoncih so poenoteni, upravnik na podlagi naročila lastnika ali uporabnika poskrbi za dobavo napisov za zvončne table in nabiralnike in namestitvev napisov v zvončne table.

## **11. člen**

Etažni lastniki, najemniki in drugi uporabniki so dolžni tekoče poravnovati svoje obveznosti, ki izhajajo iz upravljanja in vzdrževanja objekta. Upravnik vsake tri mesece na oglasni deski objavi seznam neplačanih zapadlih obveznosti iz naslova upravljanja in vzdrževanja objekta po posameznem etažnem delu.

## **VI. Kršitve hišnega reda in sankcije zanje**

---

### **12. člen**

Etažnega lastnika ali drugega uporabnika stanovanja, ki krši določbe hišnega reda tako grobo, da je skupnost z njim postala nevzdržna, se lahko opomni s sklepom, ki ga sprejmejo etažni lastniki na način določen z zakonom, če ga na to ne opozori upravnik na lastno pobudo oziroma na pobudo ali zahtevo posameznih etažnih lastnikov.

#### **Za grobo kršitev se šteje:**

- dvakrat ali večkrat v obdobju enega leta povzročanje prekomernega hrupa in razgrajanje v posameznih skupnih prostorih stavbe,
- popivanje po skupnih prostorih,
- hramba eksplozivnih in vnetljivih snovi in materialov v posameznih ali skupnih delih stavbe, ki jih kršilec na zahtevo brez odlašanja ne odstrani,
- odlaganje in hranjenje zasebnih stvari ob in pred napravami in pripravami za gašenje, na evakuacijskih poteh v stavbi ali njeni neposredni okolici, ki jih kršilec na zahtevo brez odlašanja ne odstrani,
- dvakratna ali večkratna zamašitev odtočnih cevi zaradi metanja odpadkov v stranišče in odtočne cevi, zaradi česar prihaja do izlivov vode,
- dvakratno ali večkratno namerno poškodovanje skupnih delov in naprav v stavbi,
- ne sporočanje ali sporočanje napačnih podatkov lastniku stanovanja in/ali upravniku glede dejanskega števila uporabnikov stanovanja in o številu domačih živali (psov),
- večkratno neplačilo iz naslova upravljanja in vzdrževanja objekta.

Če kršilec kljub opominu nadaljuje s svojim ravnanjem, lahko etažni lastniki, ki imajo več kot polovico solastniških deležev na skupnih prostorih, sprejmejo sklep, da se vloži izključitvena tožba.

Za kršitve hišnega reda se uporabljajo sankcije, predvidene s stanovanjskim zakonom in drugimi veljavnimi predpisi.

### **13. člen**

Upravnik nadzira uveljavljanje hišnega reda in v primerih kršitev opozarja in ukrepa v skladu s predpisi in zakoni.

### **14. člen**

Ta hišni red prične veljati z dnem objave na vidnem mestu v objektu, potem ko ga sprejmejo lastniki, katerih skupni solastniški deleži presegajo več kot polovico vrednosti etažne lastnine v objektu.

V Celju, 01.02.2017