



Na podlagi določila 27. člena Stanovanjskega zakona SZ-1 (Uradni list RS, št. 69/03, s spremembami in dopolnitvami) je družba Nepremičnine Celje d.o.o., kot lastnik objekta Kovinarska ulica 13, 3000 Celje (v nadaljevanju Objekt), sprejela naslednji

HIŠNI RED

I. Splošne določbe

1.

(1) S tem hišnim redom se določajo pravila, pravice in obveznosti uporabnikov stavbe Kovinarska ul. 13, 3000 Celje in pripadajočega zemljišča (dvorišče: del parcele št. 1394/2, k.o. 1074), z namenom, da se zagotovijo pogoji za nemoteno uporabo, zavaruje red, varnost in čistoča v Objektu kot celoti.

2.

(1) Za uporabnike po tem hišnem redu se štejejo osebe, ki so z družbo Nepremičnine Celje d.o.o. sklenile najemno pogodbo ter druge osebe, ki so kot uporabnice/ki naštetje v najemnih pogodbah.

(2) Določbe tega hišnega reda veljajo tudi za vse tiste, ki se občasno zadržujejo v objektu zaradi opravljanja vzdrževalnih del, čiščenja in drugih razlogov.

(3) Pod pojmom Objekt se šteje zgradba sama z vsemi napravami in instalacijami ter pripadajoče zemljišče.

3.

(1) Vse bivalne enote so oštevilčene. V vsaki bivalni enoti je izobešen seznam opreme in inventarja v njej.

(2) Na poštnih nabiralnikih morajo biti vidno in čitljivo navedeni priimki oseb, ki imajo z družbo Nepremičnine Celje d.o.o. sklenjeno najemno pogodbo.

(3) Ob vhodu v Objekt in v vsaki etaži Objekta mora biti :

- izobešen veljavni hišni red,
- vidno objavljeno ime in telefonska številka hišnika stavbe ter
- izobešen izvleček požarnega reda.

Za izvršitev tega člena hišnega reda poskrbi hišnik oz. pooblaščen oseba družbe Nepremičnine Celje d.o.o.



II. Ob vselitvi in izselitvi iz bivalnih enot

4.

(1) Po podpisu najemne pogodbe ob vselitvi v bivalno enoto se zapisniško ugotovi stanje bivalne enote ter opreme v njej, najemnik pa prejme ključe od vrat v bivalno enoto ter od sanitarnih prostorov, ki tej enoti pripadajo, poleg tega pa še elektronske obeske – daljince za odpiranje vrat glavnega vhoda, vrat od kolesarnice, zunanjih vrat za dostop na dvorišče ter od vrat pripadajoče skupne kuhinje.

(2) Ob vselitvi hišnik in pooblaščen oseba najemodajalca poskrbita za osnovno seznanitev najemnika s stavbo ter z načinom bivanja in njene uporabe.

5.

(1) Kopiranje ključev ter posoja ključev in elektronskih obeskov za odklepanje je strogo prepovedana. V primeru izgube ali kraje ključev in/ali elektronskih obeskov za odklepanje najemnik o tem nemudoma obvesti hišnika, ki na stroške najemnika poskrbi za nove ključe ali za morebitne potrebne menjave ključavnic ali za nove elektronske obeske za odklepanje.

6.

(1) Najemnik si lahko na lastne stroške uredi telekomunikacijski priklop, vendar mora priklop opraviti strokovno usposobljena oseba operaterja telekomunikacij. Ob izselitvi iz bivalne enote mora najemnik poskrbeti za odklop in odstranitev napeljav.

7.

(1) Po prenehanju najemne pogodbe mora najemnik sprazniti vse svoje stvari iz bivalne enote in pripadajočih prostorov ter jih očistiti in pripraviti za predajo najemodajalcu. Ob sami predaji mora najemnik vrniti tudi vse ključe ter elektronske obeske za odklepanje.

(2) Šteje se, da je bivalna enota s pripadajočimi prostori pripravljena za predajo najemodajalcu, če je v takšnem stanju, kot je bila ob vselitvi vanjo.

(3) Predaja najemodajalcu se opravi zapisniško ob vnaprej dogovorjenem terminu. Če se najemnik napovedane predaje ne udeleži, jo pooblaščen oseba najemodajalca in hišnik opravita v njegovi odsotnosti.

(4) V primeru, da bivalna enota s pripadajočimi prostori ni pripravljena za predajo najemodajalcu na način, opisan v prejšnjem odstavku tega člena, bo najemodajalec bivalno enoto s pripadajočimi prostori uredil sam, za vse nastale stroške v zvezi s tem pa bo bremenil



najemnika. V primeru, da ob predaji najemodajalcu v bivalni enoti in pripadajočih prostorih manjka oprema in drug inventar s seznama ob vselitvi ali pa je ta poškodovan in/ali uničen, bo za vse nastale stroške v zvezi s tem bremenjen najemnik – to velja tudi za ključne in elektronske obeske za odklepanje.

III. Čistoča, red in mir

8.

(1) Uporabniki so odgovorni za red, čistočo in mir v stavbi in njeni okolici. Bivalne enote, njim pripadajoče dele ter skupne dele stavbe in pripadajočega zemljišča so dolžni uporabljati s skrbnostjo dobrega gospodarja ter tako, da ne motijo drugih uporabnikov.

(2) Red pomeni, da:

- uporabniki in njihovi obiskovalci upoštevajo hišni red in ravnajo v skladu z njim,
- uporabniki uporabljajo vse prostore skladno z njihovim namenom in s tem ne ovirajo in motijo drugih uporabnikov,
- skupni prostori niso založeni z osebnimi predmeti uporabnikov,
- so kolesa in otroški vozički shranjeni izključno v za to namenjenem prostoru,
- se v skupnih prostorih ne vrši otroška igra ali kakršnekoli druge dejavnosti,
- se odpadki in smeti odlagajo ločeno izključno v za to namenjena mesta in posode,
- se ne vrši nobenih posegov v bivalnih enotah in njim pridajajočim prostorom ter v skupnih prostorih in na stavbi pripadajočem zemljišču,
- v skupni pralnici vsak za sabo in takoj po pranju in sušenju odstrani svoje stvari in tako drugim omogoči uporabo,
- v skupnih kuhinjah vsak za sabo takoj po uporabi umije in pospravi kuhalne plošče, umivalno korito, delovni pult ter mizo in stole,
- vsak v njemu pripadajočih omarah v skupnih kuhinjah hrani samo čisto posodo in pribor ter nepokvarljivo hrano v primerni embalaži in
- vsak v njemu pripadajočem delu hladilnikov v skupnih kuhinjah skrbi za urejenost ter v njem ne hrani izdelkov s pretečenim rokom uporabe ter izdelkov ali stvari z intenzivnim in/ali ostalim uporabnikom neprijetnim vonjem.

(3) Čistoča pomeni, da:

- so bivalne enote, njim pripadajoči prostori ter skupni deli objekta s pripadajočim zemljiščem ter okolica smetnjakov stalno čisti, za kar uporabniki skrbijo tako, da ne odmetavajo smeti, ne mažejo tal in sten, brišejo obutev na predpražniku pri vhodu, nehote povzročeno nečistočo pa takoj za sabo počistijo, v bivalnih enotah in njim pripadajočim prostorom pa najmanj 1× tedensko poskrbijo za suho in mokro čiščenje vseh talnih in s ploščicami obloženih površin ter sanitarne opreme ter najmanj 1× mesečno za brisanje prahu, ometanje pajčevin ter čiščenje stavbnega pohištva,
- da najemodajalčev izvajalec čiščenja (a) 3× tedensko: poskrbi za pobiranje smeti, pometanje in vlažno brisanje tal skupnih hodnikov in stopnišč; pobiranje smeti in pometanje



pred vhodom in okrog zabojnikov za zbiranje odpadkov; čiščenje sanitarne opreme, ploščic in tal v skupnih prostorih za osebno higieno (t.j. tistih, ki ne pripadajo posameznim bivalnim enotam); praznjenje košev, pobiranje in pometanje smeti ter vlažno čiščenje tal v skupnih kuhinjah in pralnici (b) 1× mesečno: ometanje pajčevin, brisanje prahu, držal in kljuk na hodnikih in stopnišču; pobiranje smeti, pometanje in mokro čiščenje tal v kolesarnici; čiščenje košev, delovnih pultov ter vidnih površin opreme, hladilnikov ter stenskih ploščic v skupnih kuhinjah ter pobiranje smeti in pometanje dvorišča (c) 2× letno: čiščenje oken in vrat (razen tistih, ki pripadajo bivalnim enotam); pranje prostora in posod za odpadke ter pepelnikov in košev za odpadke.

(4) Mir pomeni, da:

- je v stavbi zagotovljen popoln mir med 22. in 6. uro ob delovnikih, za vikende od sobote od 15. ure do ponedeljka do 6. ure oz. za praznike in dela proste dneve od 15. ure dneva pred praznikom do 6. ure zjutraj dneva po prazniku: v tem času so uporabniki dolžni utišati glasbene, TV in druge naprave tako, da jih ni slišati v druge bivalne enote in skupne prostore; ne smejo uporabljati gospodinjskih aparatov vseh vrst ter ne smejo pri hoji po hodnikih povzročati nobenega hrupa, ki bi motil nočni mir ostalih uporabnikov
- bo najemodajalec in njegovi izvajalci razna vzdrževalna in obnovitvena dela izvajali izključno ob delavnikih med 8. in 17. uro, razen v nujnih primerih, kjer je dela potrebno opraviti brez odlašanja in
- kadarkoli v bivalnih enotah in kjerkoli v stavbi ni dovoljeno opravljati dejavnosti ali početi stvari, ki povzročajo prekomeren hrup in motijo uporabnike stavbe, razen v primerih, ko se vršijo vzdrževalna in obnovitvena dela, o čemer morajo biti uporabniki predhodno obveščeni na oglasni deski.

VI. Uporaba bivalnih enot, skupnih delov stavbe in zemljišča

9.

(1) Uporabniki objekta in njihovi morebitni obiskovalci so dolžni med bivanjem in z načinom uporabe bivalnih enot, skupnih delov stavbe ter pripadajočega zemljišča spoštovati temeljna pravila sosedskega sožitja.

(2) Uporabniki se morajo ob morebitnih elementarnih nesrečah in izjemnih dogodkih ravnati po navodilih oseb, ki so za ravnanje v takšnih primerih zadolžene in pooblašcene.

(3) V primerih epidemije ali okužbe se morajo uporabniki in obiskovalci ravnati po navodilih pristojnih služb.

10.

(1) Stavba z bivalnimi enotami, njim pripadajočimi prostori ter skupnimi deli se uporablja izključno za namen, za katerega je bila zgrajena:



- bivalne enote so namenjene bivanju izključno uporabnikov objekta,
- sanitarni prostori (skupni in tisti, ki pripadajo posameznim bivalnim enotam) so namenjeni opravljanju higienskih potreb izključno uporabnikom objekta,
- skupna pralnica in sušilnica je namenjena izključno pranju in sušenju oblačil izključno uporabnikom objekta,
- skupne kuhinje so namenjene pripravi in uživanju hrane izključno uporabnikom objekta s tem, da je vnaprej določena pripadnost kuhinj posameznim bivalnim enotam,
- vhod v stavbo, hodniki in stopnišča so namenjeni izključno omogočanju dostopa do bivalnih enot, sanitarnih prostorov, skupne pralnice in skupnih kuhinj,
- kolesarnica je namenjena izključno hranjenju koles in otroških vozičkov uporabnikov objekta,
- prehod na dvorišče je namenjen dostopu do dvorišča ter služi kot prostor za zabojnike za odpadke,
- dvorišče je namenjeno uporabnikom objekta za razne mirne dejavnost in
- tehnični in servisni prostori ter podstrešje niso namenjeni uporabnikom objekta.

11.

(1) V kolikor uporabniki objekta opazijo kakršne koli nepravilnosti, pomanjkljivosti, napake v delovanju ali podobno, kar vpliva na varno in normalno rabo stavbe, so o tem dolžni takoj obvestiti hišnika. Če gre za povzročeno škodo, napačno rabo, odtujitev ali podobno, so uporabniki dolžni hišnika obvestiti tudi o povzročitelju, če jim je poznan.

(2) V primeru povzročene škode na stavbi in stvareh ali v primeru odtujitve bo najemodajalec za stroške v zvezi s tem bremenil povzročitelja, kadar je poznan. Kadar povzročitelj ni poznan, bodo stroški razdeljeni med vse najemnike oz. tam, kjer lahko dostopajo samo posamezni najemniki med tiste, ki imajo dostop do prostora/ov, kjer je bila povzročena škoda.

12.

(1) V bivalnih enotah ter kjerkoli drugje v objektu ni dovoljeno imeti domačih in kakršnihkoli drugih živali.

13.

(2) Obiski uporabnikov so dovoljeni vsak dan med 6.00 in 22.00 h s tem, da so uporabniki dolžni zagotoviti, da njihovi obiskovalci spoštujejo ta hišni red, da se v objektu ne gibajo brez spremstva uporabnika objekta ter ne uporabljajo skupne pralnice ter skupnih kuhinj.

14.

(1) Najemodajalec ne odgovarja za vredne predmete in denar, ki jih uporabniki hranijo v bivalnih enotah.



(2) V stavbo ni mogoče vstopiti brez veljavnega obeska za daljinsko odklepanje, ki ga imajo samo uporabniki objekta. Najemodajalec z videonadzorom vhoda v objekt skrbi za to, da je mogoče s pregledom videoposnetkov ugotoviti, kdo od uporabnikov spušča tuje osebe v objekt, če se izkaže, da je v nekem časovnem obdobju prišlo do odtujitve ali drugega kaznivega dejanja.

V. Omejitve in prepovedi

15.

(1) Omejitve in prepovedi:

- Parkiranje na dvorišču, v pokritem prehodu ter na pločniku pred stavbo ni dovoljeno. Najemodajalec uporabnikom ne zagotavlja parkirnih mest. V kolikor ima kateri od uporabnikov svoje vozilo, mora sam poskrbeti za pravilno parkiranje v času, ko biva v objektu.
- Kajenje oziroma uporaba tobaka, tobačnih izdelkov in povezanih izdelkov kjerkoli v notranjosti stavbe je strogo prepovedano. Podlaga za to prepoved v vseh skupnih prostorih je Zakon o omejevanju uporabe tobačnih in povezanih izdelkov. V notranjosti samih bivalnih enot najemodajalec ne dovoli kajenja oz. uporabe tobaka, tobačnih izdelkov in povezanih izdelkov, ker s tem na bivalni enoti in opremi v njej nastane znatna materialna škoda ter ker bi s tem bila ogrožena tudi požarna varnost objekta in uporabnikov v njem.
- Kjerkoli v objektu je prepovedana uporaba in hranjenje vnetljivih, eksplozivnih in drugih nevarnih snovi ter kakršnokoli drugo ravnanje, ki bi ogrožalo požarno varnost objekta in uporabnikov v njem.
- Ni dovoljeno nobeno ravnanje ali opustitev, ki bi kakorkoli ogrožalo splošno varnost uporabnikov objekta in mimoidočih (npr. posegi v napeljave v objektu; nameščanje cvetličnih lončkov in drugih nezavarovanih predmetov na okenske police; puščati vključene razne električne naprave in gospodinjske aparate brez nadzora; ob možnem močnem vetru in/ali padavinah puščanje odprtih oken ...).
- Ni dovoljeno kakršnokoli ravnanje v nasprotju z načeli zagotavljanja reda, čistoče in miru iz tega hišnega reda ali opuščanje dolžnega ravnanja za zagotavljanje reda, čistoče in miru.
- Ni dovoljena nobena uporaba bivalnih enot, njim pripadajočih delov ter skupnih delov stavbe in zemljišča v nasprotju z določili tega hišnega reda, prav tako ni dovoljeno kršenje temeljnih pravil sosedskega sožitja v objektu.
- Ni dovoljeno negospodarno in brez potrebe trošiti energije (npr. puščanje prižganih svetil) in vode (npr. puščanje odprte vode; neobveščanje o puščanju kotličkov ali ventilov ipd.).
- V katerekoli odtok (straniščne školjke, tuš, umivalnik, kuhinja) metati smeti in trdne predmete ter zlivati gošče (npr. kavna usedlina) in olja.
- Ni dovoljeno odlaganje kosovnega odpada ob zabojnike za odpadke ali v njih.
- Ni dovoljeno pisanje, risanje, praskanje, lepljenje nalepk ipd. kjerkoli po stenah, stropovih, fasadnih površinah, stavbnem pohištvu in opremi.



- Ni dovoljeno hranjenje prosto živečih ptic na oknih, na zemljišču ob stavbi in drugje v neposredni okolici objekta.
- Nikjer v stavbi ni dovoljeno razpečevanje, hranjenje in uživanje prepovedanih drog.
- Nikjer v stavbi ni dovoljeno prekomerno uživanje alkoholnih pijač.
- Ni dovoljeno nošenje jedilnega pribora in posode v bivalne enote.
- Ni dovoljeno pranje in/ali sušenje oblačil in brisač v sanitarnih prostorih, ki so v skupni uporabi.
- Ni dovoljen žaljiv odnos do souporabnikov, hišnika in morebitnih obiskovalcev in povzročanje preprirov med souporabniki.
- Prepovedano je nasilno obnašanje in fizično obračunavanje in razgrajanje.

VI. Kršitve hišnega reda

16.

(1) Neupoštevanje določil omejitev in prepovedi iz tega hišnega reda ali ravnanje v nasprotju z njimi se smatra za kršitev hišnega reda, ki jih bo najemodajalec sankcioniral v skladu s sklenjenimi najemnimi pogodbami.

VII. Končne določbe

17.

(1) Ta hišni red prične veljati takoj po sprejemu sklepa direktorja družbe nepremičnine Celje d.o.o. in po objavi na oglasni deski v stavbi Kovinarska ulica 13, 3000 Celje.

18.

(1) Nadzor nad izvajanjem tega hišnega reda opravljajo izvajalec hišniških del ter pooblaščenca lastnika stavbe.

Celje, oktober 2021

Primož Brvar
direktor