



STANOVANJSKA ZADRUGA TOMAČEVO - JARŠE "88" Z.O.O.

Hišni red predvideva tako Stanovanjski zakon, kot tudi Pravilnik o upravljanju večstanovanjskih stavb.

Primer HIŠNEGA REDA

S tem hišnim redom se določajo pravice in obveznosti, ki jih imajo uporabniki stanovanj, stanovalci in uporabniki poslovnih prostorov, z namenom, da se zagotovijo pogoji za nemoteno uporabo stanovanj in poslovnih prostorov, zavarujejo varnost, red in čistočo, določila tega hišnega reda veljajo za vse osebe, ki bivajo ali se nahajajo v zgradbi, stanovalci morajo skrbeti za primerno stanovanjsko kulturo v hiši in na zemljišču, ki pripada stavbi.

DOLŽNOSTI STANOVALCEV SO:

- paziti na red in čistočo v stanovanjih, skupnih prostorih ter na zemljiščih, ki pripadajo stavbi,
- ne smejo motiti drugih uporabnikov stanovanj, predvsem pa zagotoviti mir v nočnem času med 22. in 6 uro,
- v najkrajšem času popraviti ali nadomestiti naprave, ki so jih po veljavnih predpisih dolžni vzdrževati stanovalci,
- zagotoviti čiščenje skupnih prostorov, paziti na red in snago v stavbi, ter odstraniti sneg z dohodnih poti, do stavbe,
- koordinatorju v stavbi redno javljati spremembe o številu članov skupnega gospodinjstva ali podnajemnikov,
- takoj sporočiti koordinatorju v hiši, članu nadzornega odbora ali upravniku o pomanjkljivostih ali okvarah na ali v hiši oz. skupnih prostorih in opremi,
- uporabljati stanovanja v skladu dobrega gospodarja in načinom, ki ne povzročajo prekomerno obrabo oz. uničevanje stanovanjskega prostora,
- vzdrževati stanovanje v uporabnem stanju,

STANOVALCI NE SMEJO:

- ogrožati varnosti stanovalcev ali povzročati škodo na in v stavbi, nasadih in prostorih okoli stavbe,
- odlagati smeti, odpadke ali kosovne odpadke v prostorih stavbe, skupnih prostorih, podstrešnih prostorih, na zemljišče okoli stavbe ali prostorih, ki za to niso določeni,
- v prostorih stanovanjske stavbe proti predpisom shranjevati ali odlagati vnetljiva, eksplozivna sredstva ali druge nevarne tekočine ali snovi,
- zamazati ali kakorkoli poškodovati ali onesnažiti stanovanjsko stavbo, njene prostore, naprave in opremo vgrajeno v stavbo,
- igrati se v hodnikih, razgrajati v stanovanjih, na stopniščih in v hodnikih ter drugih skupnih prostorih,
- metati odpadke v straniščne školjke, odtočne cevi ali kanalizacijske cevi ali skozi okna oz. balkone na dvorišče oz. zelenice,
- kakorkoli ovirati prehodnost stopnišč, hodnikov, kletnih, skupnih in drugih prostorov, ter dvorišč,
- uporabljati vodovodna, električna, plinska ali druga sredstva na način, ki lahko povzročijo okvare ali požare,
- iztepati v stanovanjih vključene električne, plinske ali ostale porabnike brez nadzora,
- uporabljati dvigalo ali drugo napravo v nasprotju z navodili za njihovo uporabo,
- otroci, ki še niso stari 10 let, ne smejo sami uporabljati osebna dvigala. Uporaba je dovoljena le v spremstvu starejših oseb od 10 let in odraslih, oziroma po predpisih uporabe dvigala,
- spreminjati zunanjsi videz stavbe brez ustreznih dovoljenj in soglasij,
- parkirati vozila ali postavljati ovire na dostopih za intervencijska vozila (gasilci, nujna medicinska pomoč, policija),
- parkirati mobilne počitniške hiše, tovorna vozila, večje ali manjše prikolice ter avtobuse, na mestih, ki so določena za osebna vozila,
- pljuvati in odmetavati cigaretno gorke po stopniščih ali v drugih skupnih prostorih, ali drugače namerno onesnaževati prostore v stanovanjski stavbi,
- iztepati preproge ali druge predmete na oknih, balkonih in v stopnišču,
- pisati, pritrjevati objave, naznanila in obvestila na mestih, ki zato niso namenjene (stekla vrat, lesene ali betonske stene, itd.), v skupnih prostorih,
- postavljati na balkone in okna nezavarovane predmete in cvetlične lončke ter zalivati cvetice tako, da voda odteka po zidu ali na balkone sosedov,
- rediti domače živali v stanovanjih, kletih, podstrešjih ali drugih skupnih prostorih z izjemo psa, mačke ali manjšega števila ptičev v stanovanju, ki pa ne smejo motiti drugih stanovalcev pri uporabi stanovanj,
- skupni prostori se ne smejo uporabljati za stanovanje, niti brez soglasja etažnih lastnikov ograjevati za lastno uporabo,
- v skupnih prostorih shranjevati druge predmete, razen tistih, ki so v skladu z namenom uporabe prostorov,
- stopnišča, skupni hodniki, vhodna vrata, dvorišče, zelenice morajo biti urejene in čiste. Prehodi po teh prostorih morajo biti vedno prosti,
- ob močnejšem vetru, viharju in nevihtah, pustiti odprtih vrat ali oken v stopnišču, kletnih in drugih skupnih prostorih,
- popravljati naprave in inštalacije centralne kurjave, te naprave lahko popravlja le strokovno usposobljena oseba s primerno strokovno izobrazbo.

DRUGE SPLOŠNE DOLOČBE:

- v primeru okvare dvigala, mora vzdrževalec dvigala izobesiti v vseh nadstropjih opozorilne table, da je dvigalo v okvari, po izvedenem popravilu, pa table odstraniti,
- koordinator mora na zaključku vsakega tromesečja podati poročilo o opravljenem delu v stanovanjski hiši, prikazati finančno stanje prihodkov in odhodkov. Poskrbeti mora, da za vsa izvedena dela, ki jih opravijo zunanji izvajalci, bodisi za vzdrževanje stavbe ali dograditev za bolj kakovostno življenje v večstanovanjski hiši, pridobi račune, kateri morajo biti na vpogled vsem stanovalcem,
- na vidnem mestu mora biti izobešen: hišni red, opozorilna tabla civilne zaščite o znakih za alarmiranje in navodila v primeru naravnih in drugih nesreč, izvleček iz požarno varnostnega reda, ter vidno obvestilo, kdo od stanovalcev hrani ključ za dostop v skupne in druge prostore stavbe,
- glavna požarna plinska pipa in glavni dovodni ventil, morata biti vedno dostopna in vidno označena,
- uredba o hrupu v naravnem in življenjskem okolju dovoljuje uporabo kosilnic, škropilnic, žag, vrtnalnih in brusnih strojev ter opravljanje drugih hišnih opravil, ki povzročajo v okolju visoke ravni hrupa, od ponedeljka do sobote med 8. in 19. uro. Med prazniki in dela prostimi dnevi pa je uporaba naprav in izvajanje zgoraj navedenih del prepovedana,
- prepovedano je izobešati letake, obvestila in druge objave ali vršiti kakršne koli razgovore v imenu Sveta Etažnih lastnikov,
- ta hišni red prične veljati takoj, ko se sprejme na sestanku kjer je prisotna večina etažnih lastnikov,
- skupnost stanovalcev lahko odloča tudi o drugih zadevah, ki jih ta hišni red ne vsebuje,
- dostop v skupne prostore, kot so kotlovnica in podobne skupne naprave, imajo samo pooblaščen in zadolžene osebe,
- najemniki stanovanj, lahko podajajo predloge, strinjanje ali nasprotovanje sklepom, ki jih predlaga večina etažnih lastnikov in se nanašajo na izboljšanje življenjskih pogojev v hiši in dobrih med sosedskih odnosov,
- zapisnike sestankov je potrebno posredovati tudi lastnikom stanovanj, ki te oddajajo najemnikom, ter jih tako sproti obveščati o sklepih in dogajanjih v hiši,
- zbor etažnih lastnikov je najvišji organ upravljanja etažnih lastnikov. Na zboru imajo lastniki pravico in dolžnost razpravljati in odločati o posameznih vprašanih upravljanja stavbe in o predlogih sklepov ter sprejemati odločitve, ki se nanašajo na upravljanje stavbe in vzdrževanje stavbe,
- v primeru ponovnega sklica zbora, ko na predhodnem zboru ni bila prisotna potrebna večina etažnih lastnikov, na podlagi 37. člena Stanovanjskega zakona o predlogih, ki se nanašajo na redno upravljanje, odloča večina prisotnih etažnih lastnikov,
- za kršitve hišnega reda s strani mladoletnih oseb, odgovarjajo njihovi starši oziroma skrbniki,
- lastniki in najemniki stanovanj pri katerih se izvajajo popravila, prenove stanovanj, so dolžni 7 dni pred pričetkom del, pisno prek oglasne deske obvestiti stanovalce o trajanju del. Po zaključku del, pa pospraviti in očistiti skupne prostore katere so uporabljali med renovno ali popravilom.
- v poštni nabiralnik vsakega stanovanja je bil oddan hišni red na papirju A3 formata skupaj z alarmnimi znaki v slučaju naravnih ali drugih nesreč. Hišni red z alarmnimi znaki, bo dobil v poštni nabiralnik vsak na novo vseljeni stanovalec.