

Na podlagi 27. člena stanovanjskega zakona (SZ-1, ur.list RS št. 69/2003) in 9. člena Pravilnika o upravljanju večstanovanjskih stavb (ur.list RS št. 60/2009), so etažni lastniki večstanovanjske stavbe ....., na zboru sprejeli naslednji

## HIŠNI RED

### 1. SPLOŠNE DOLOČBE

1.

S tem hišnim redom so določene pravice in obveznosti lastnikov in uporabnikov stanovanj večstanovanjske hiše z namenom, da se zagotovi nemotena uporaba večstanovanjske hiše, stanovanj, pa tudi da se zagotovi red mir, varnost in čistoča.

2.

Za uporabnike stanovanj se štejejo lastniki stanovanj, če v njih živijo oz. v njih opravljajo dejavnost, ter najemniki in osebe, ki z njimi v njih živijo.

Določila tega hišnega reda veljajo tudi za vse druge osebe, ki uporabljajo stanovanja ter skupne prostore in naprave v stavbi oz. vse tiste, ki se občasno zadržujejo v stavbi ali na zemljišču in parkirišču, ki ji pripada.

3.

Z večstanovanjsko stavbo gospodarijo lastniki stanovanj v skladu s stanovanjskim zakonom.

4.

Večstanovanjska stavba mora imeti na vidnem mestu, v neposredni bližini vohoda:

- oglasno desko,
- izobešen hišni red,
- izobešen izvleček požarnega reda,
- izobešena navodila za ravnanje ob naravnih in drugih nesrečah,
- vidno objavljeno ime in priimek Nadzornega odbora v hiši,
- pritrjene poštna nabiralnike s priimki stanovančev.

5.

Stanovanja in kleti morajo biti oštevilčena. Poleg številke stanovanja mora biti na vhodnih vratih napisan priimek uporabnika stanovanja.

Uporabniki morajo vsako spremembo o številu oseb (članov gospodinjstva) sporočiti pisno upravniku v desetih dneh po opravljeni spremembi. Za dejansko uporabo se šteje, če je posamezna enota zasedena vsaj 15 dni v mesecu. Kadar gre za posamezno enoto, ki se uporablja občasno (sekundarno stanovanje), pa se šteje, da je dejansko uporabljena, če je zasedena vsaj 6 dni v mesecu.

### 2. SKUPNI DELI

6.

Skupni deli stavbe so skupni prostori, skupni gradbeni elementi, skupne instalacije, naprave in oprema in zemljišče.

Skupni deli so solastnina vseh etažnih lastnikov posameznih delov skladno s pogodbo o medsebojnih razmerjih.

-Skupni prostori so stopnišča, vhodni vetrolovi, hodniki, kolesarnice, manipulacijske poti v kleti, kotlovnica, skupne kleti in drugi prostori, ki so namenjeni skupni rabi etažnih lastnikov

(dovozi, klančine in podobno), ter zemljišče, na katerem stavba stoji stavba, zelenica, dvorišče in parkirišče..

-Skupni gradbeni elementi so temelji, nosilni zidovi, stropi, streha, fasada, dimnik, svetlobni jaški in podobno.

-Skupne instalacije so notranja električna, vodovodna, plinovodna, in toplovodna napeljava, ki je za hišnimi priključki in se nahaja v skupnih prostorih, kanalizacija (od priključka posamezne enote do priključka na javno omrežje), naprave za ogrevanje, strelovodi, naprave za gašenje, odkrivanje in javljanje požara, varnostna razsvetljava in vsi komunalni priključki, ki so namenjeni skupni rabi.

-Skupni deli so tudi objekti zunanje ureditve na skupnem funkcionalnem zemljišču, ki služijo stavbi kot celoti.

7.

Uporabniki stavbe so dolžni uporabljati skupne prostore, dele, objekte in naprave tako, da pri tem ne ovirajo drugih uporabnikov stanovanj (stopnišča morajo biti prazna in morajo omogočiti prost prehod) in na način, da jih ne poškodujejo. Ob morebitnem poškodovanju so dolžni opraviti usposobitev v prvotno stanje na svoje stroške.

Izvajalci del na skupnih prostorih, delih, objektih in napravah se morajo pred pričetkom in ob končanju del javiti predstavniku ali Nadzornemu odboru večstanovanjske stavbe.

### 3. UPRAVLJANJE IN STROŠKI

8.

Za upravnika večstanovanjske stavbe je določeno podjetje: KOP Brežice d.d., ki opravlja naloge določene s pogodbo o izvajanju storitev upravljanja.

Etažni lastniki imenujejo tri članski nadzorni odbor (NO) z mandatom 2 leti. Po izteku mandatne dobe je lahko ponovno imenovan.

Nadzorni odbor ima naslednje naloge: nadzor nad delom upravnika, koordinacija med hišo in upravnikom, dajanje pobud upravniku, posredovanje predlogov glede obratovanja in vzdrževanja, sodelovanje pri pripravi in sprejemanju načrta vzdrževanja, sodelovanje pri pripravi in sprejemanju hišnega reda, sodelovanje pri pripravi in spremembi pogodbe o medsebojnih razmerjih.

9.

Stroški rednega vzdrževanja, kot tudi prenov in izboljšav na skupnih delih in napravah stavbe, bremenijo lastnike v sorazmerju s solastniškim deležem, ki izhaja iz površine posameznega dela (stanovanja).

S stroški vzdrževanja so mišljeni takšni stroški, ki nastajajo zaradi vzdrževanja z namenom, da se ohranja uporabna vrednost stavbe ob normalni uporabi in v skladu s Pravilnikom o standardih vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj.

Stroški obratovanja bremenijo uporabnike in zajemajo stroške v zvezi z dobavami in storitvami, potrebnimi za zagotovitev normalnih pogojev bivanja. Način delitve stroškov opredeljuje Pravilnik o upravljanju večstanovanjskih stavb.

### 4. UREJENOST, ČISTOČA, RED IN MIR

10.

Uporabniki so odgovorni za urejenost, čistočo, red in mir v stanovanjskem objektu in njegovi okolici in so dolžni svoja stanovanja, skupne prostore, naprave in zemljišče uporabljati tako, da z njihovo uporabo ne motijo drugih uporabnikov.

11.

Uporabniki stanovanj lahko imajo v svojih stanovanjih domače živali (psa, mačko, morskega prašička, hrčka, želvo ali ptiča), vendar le pod pogojem, da s to rejo ne motijo drugih uporabnikov stanovanj pri uporabi stanovanj ali skupnih delov.

Rejci domačih živali le teh ne smejo puščati v skupne dele stavbe in skupno okolico stavbe brez spremstva, prav tako pa morajo paziti, da domače živali potrebe ne opravljajo v neposredni bližini stavbe. Rejci domačih živali so dolžni odstraniti blato, ki ga je domača žival izločila na neprimernem mestu. Rejci morajo prav tako poskrbeti, da živali v času, ki je predviden s tem redom za počitek, s svojim oglašanjem ne motijo drugih uporabnikov stavbe. V kolikor je žival napadalna mora nositi nagobčnik, v primeru, da napade kogarkoli, ne da bi bila izzvana, pa jo je uporabnik stanovanja dolžan takoj odstraniti iz stavbe.

Za rejo dveh ali več psov, mačk in drugih malih živali je uporabnik dolžan pridobiti večinsko soglasje etažnih lastnikov v stanovanjskem objektu.

12.

V garaži je dovoljeno parkiranje avtomobilov le lastnikom parkirnih mest. V okolici stavbe je dovoljeno parkiranje osebnih vozil, ki so last uporabnikov stanovanj ter obiskovalcev stanovanjskega objekta.

Prav tako ni dovoljeno uporabljati strojev in drugih naprav, ki niso namenjeni neposrednemu vzdrževanju okolice ali večstanovanjske stavbe.

13.

Na balkone, lože ali okna ni dovoljeno postavljati nezavarovanih cvetličnih lončkov ali drugih premičnin, ki lahko ogrozijo mimoidoče. Ravno tako je z balkonov ali skozi okno prepovedano zlivati vodo ali metati kakršnekoli predmete (stepanje posteljnine, preprog...)

14.

V skupne prostore ali njihove dele in zemljišča ni dovoljeno postavljati predmetov, ki lahko prostor poškodujejo, dajejo slab videz, ovirajo prost prehod ali onemogočajo normalno uporabo prostora. V kolesarnici in stopniščih je prepovedano hraniti kolesa z motorjem in motorna kolesa. Parkiranje le teh je dovoljeno na posebnih parkirnih mestih. Kolesa in otroški vozički so lahko shranjena samo v prostorih, ki so za takšno hrambo predvidena tj. kolesarnica ali klet posamezne enote. Na mesta, ki niso za to določena ni dovoljeno pritrjevati letakov, pisati ali risati po zidovih ali kako drugače poškodovati površine hiše. Prav tako ni dovoljeno fasade večstanovanjske stavbe uporabljati za igre z žogo. V skupnih prostorih ni dovoljeno stepanje preprog, predpražnikov, čiščenje in shranjevanje čevljev ali drugih predmetov, ki tja ne sodijo. Osebnih avtomobile in druga motorna vozila, razen vseh vrst tovornih vozil, je dovoljeno parkirati samo na parkirišču. Na drugih površinah je dovoljeno le ustavljanje zaradi potreb dostave. Tovorna vozila in gradbeni materiali lahko ustavijo ali krajši čas parkirajo v območju stanovanjskih objektov samo v naslednjih primerih: selitve, odvoz odpadkov, urejanje okolice in zaradi raznih vzdrževalnih del. Na parkirišču ni dovoljeno parkirati tovornih vozil, neregistriranih in poškodovanih in motornih vozil.

15.

Stavba je opremljena z videofonom. Za vhodna vrata velja režim sprotnega zaklepanja.

16.

V skupnih prostorih, delih in zemljiščih ni dovoljeno pljuvati ter odlagati odpadkov zunaj določenih mest. Uporabnik stanovanja, ki onesnaži skupni prostor ali okolico večstanovanjske stavbe, je dolžan tak prostor očistiti.

V kolikor se uporabniki stanovanj odločijo, da bodo sami čistili sneg so dolžni očistiti parkirišče, ki ga uporabljajo, v nobenem primeru pa ne smejo uporabljati parkirišča, ki niso očistili sami za svoje potrebe. Prav tako so dolžni očistiti sneg in ledene površine pred stavbo.

17.

V stavbi ni dovoljeno vpitje in kakršnokoli drugačno razgrajanje, ki bi uporabnikom stanovanj onemogočalo mirno uporabo le tega. Popoln mir mora vladati v stanovanjskem objektu med 22. in 6. uro, razen v nočeh, ko ljudje množično praznujejo (božični večer, 24. na 25. 12. in Silvestrovo 31.12 na 1.1.).

V primerih, ko uporabniki stanovanj organizirajo v stanovanjih osebna praznovanja kjer je možno pričakovati, da ne bodo mogli v celoti zagotoviti popolnega mira, so dolžni pridobiti predhodno soglasje predvidoma neposredno prizadetih uporabnikov stanovanj. V kolikor soglasje ni pridobljeno, mir pa ni zagotovljen, se šteje, da je kršen javni red in mir.

### 5. PREDHODNE IN KONČNE DOLOČBE

18.

Za kršitelje tega hišnega reda se uporabljajo sankcije predvidene s Stanovanjskim zakonom in drugimi veljavnimi predpisi.

Za grobo kršitev hišnega reda šteje za razlog, zaradi katerega je mogoče vložiti izključitveno tožbo pod pogoji in po postopku, določenim s stvarnopravnim zakonikom.

Za grobo kršitev etažni lastniki opredeljujejo naslednja ravnanja: kršenje javnega reda in mira po 22.00 uri in stanovanjskega zakona

19.

Lastniki stanovanj oz. njihovi zastopniki izrecno določajo, da je ta hišni red sestavni del pogodbe o medsebojnih razmerjih pri upravljanju stanovanjske hiše.

20.

Izvoljeni predstavniki (NO in/ali zaupnik) so dolžni opozoriti stanovančevce ali drugo osebo, ki krši določila hišnega reda. Če kršitelj ne preneha ali ne odpravi vzroka kršitve, je NO in/ali zaupnik dolžan pisno o tem obvestiti pristojne organe in upravnika hiše. Ostali stanovančevci so dolžni o kršitvah obveščati NO in/ali zaupnika hiše.

21.

Ta hišni red začne veljati, ko ga sprejme več kot polovica solastniškega deleža.

Hišni red sprejet dne .....

Predsedujoči zbora lastnikov/(NO):