KUĆNI RED

Dobro došli u našu zgradu!

Želimo Vas upoznati s činjenicom da je ova zgrada privatno vlasništvo. Stoga molimo sve suvlasnike i korisnike zgrade da u potpunosti poštuju ovaj Kućni red, održavaju red i čistoću kako bi svima osigurali ugodan boravak.

Predmet Pravilnika

Članak 1.

Ovim Pravilnikom propisuju se opća pravila kućnog reda koja se odnose na korištenje zajedničkih prostora u zgradi, dopuštenu razinu buke u korištenju posebnih dijelova zgrade, sprječavanje skupljanja otpada u posebnim dijelovima zgrade, satnicu kućnog mira, kao i odstupanja u iznimnim slučajevima, obveze vlasnika stanova koji iznajmljuju svoje stanove te druga pitanja.

Odgovornost za pridržavanje kućnog reda

Članak 2.

(1) Sve osobe koje se na neki način služe ili koriste posebnim ili zajedničkim dijelovima zgrade (dalje: Korisnici) obvezni su se pridržavati pravila kućnog reda.

(2) Suvlasnik je odgovoran za pridržavanje kućnog reda za sve treće osobe koje se koriste njegovim posebnim dijelom zgrade ili su kod njega u posjetu.

(3) Nepridržavanje pravila kućnog reda smatra se neurednim izvršavanjem obveza iz međuvlasničkog ugovora.

(4) Svaki suvlasnik obvezan je predstavniku suvlasnika dostaviti ime, prezime i kontakt svojih najmoprimaca.

Korištenje zajedničkih i posebnih dijelova zgrade

Članak 3.

(1) Korisnici su obvezni dijelove zgrade koristiti pažnjom dobrog gospodara, pazeći da svojim korištenjem ne ometaju druge Korisnike u njihovu korištenju.

(2) Korisnici su obvezni zajedničke dijelove i uređaje u zgradi te okućnicu zgrade koristiti u skladu s namjenom i važećim propisima te na način da se čuva red, mir i čistoća.

(3) Zajednički dijelovi i uređaji zgrade su dijelovi i uređaji određeni zakonom kojim se uređuje upravljanje i održavanje zgrada odnosno oni koji su određeni kao zajednički dijelovi međuvlasničkim ugovorom.

(4) Zajednički prostori kao što su dvorište, prostorije za sastanke, sušionice, praonice, bazeni, biciklarne i slično mogu se koristiti isključivo u skladu s njihovom namjenom, odnosno u skladu s odlukom suvlasnika o načinu njihova korištenja.

(5) Korisnici su obvezni održavati čistoću zajedničkih dijelova zgrade te ih čuvati od oštećenja.

(6) Korisnici su obvezni voditi brigu o posebnim dijelovima zgrade kojima se koriste kako ne bi nastala šteta drugim suvlasnicima.

Imisije

Članak 4.

(1) Zabranjeno je dimom, prašinom, neugodnim mirisima, svjetlosnim zagađenjem, odnosno bilo kakvim drugim imisijama ometati stanovanje ili ugrožavati zdravlje korisnika.

(2) Zajednički ili posebni dijelovi zgrade u kojima se stvara dim, prašina, mirisi, buka, svjetlosno zagađenje, odnosno bilo kakve druge imisije, moraju biti odgovarajuće izolirani, odnosno uređeni, i to na način da se ne ometa stanovanje i ne ugrožava zdravlje korisnika, odnosno da se spriječi širenje imisija.

Vodovodne i druge instalacije

Članak 5.

(1) Korisnici su obvezni vodovodne i sanitarne uređaje u posebnim dijelovima zgrade održavati u ispravnom i urednom stanju u skladu s važećim propisima.

(2) Korisnici su obvezni zimi provoditi mjere protiv smrzavanja vode u vodovodnim i drugim instalacijama i uređajima.

(3) Korisnici ne smiju bacati otpatke u zahodske školjke, sudopere, umivaonike i drugo.

Sprječavanje buke, dnevni i noćni mir

Članak 6.

(1) Korisnici ne smiju vikom, slušanjem ili reproduciranjem glazbe ili na neki drugi način stvarati ili omogućiti stvaranje neprimjerene buke ili narušavati red i mir u zgradi.

(2) Korisnici posebno ne smiju poduzimati radnje koje remete kućni red i mir radnim danom u razdoblju od 15 do 17 sati te od 22 do 7 sati, a neradnim danom odnosno vikendom i blagdanom od 13 do 17 sati te od 22 do 9 sati.

(3) U razdoblju iz stavka 2. ovoga članka razina buke treba biti ograničena kako se ne bi čula izvan stana odnosno prostorije.

(4) Korisnici mogu prilikom održavanja proslava postupiti drugačije od odredbi iz stavka 1. i 2. ovoga članka, ako najave proslavu dva dana prije njezina održavanja i ako proslava ne traje duže od ponoći.

(5) Odlukom suvlasnika donesenom natpolovičnom većinom suvlasnika moguće je na drugi način urediti vrijeme dnevnog i noćnog odmora iz stavka 2. ovoga članka te održavanje proslava iz stavka 4. ovoga članka.

Radovi na posebnim dijelovima zgrade

Članak 7.

(1) Prilikom izvođenja radova na posebnim dijelovima zgrade Korisnici su obvezni pridržavati se propisa iz područja prostornog uređenja i gradnje, Zakona o upravljanju i održavanju zgrada te odredaba ovoga Pravilnika.

(2) Prilikom izvođenja radova na posebnim dijelovima zgrade Korisnici su obvezni na primjeren način, minimalno dva dana prije početka radova, obavijestiti druge suvlasnike i korisnike o vrsti radova, početku i očekivanom trajanju izvođenja radova.

(3) Prilikom izvođenja radova na posebnim dijelovima zgrade ne primjenjuju se odredbe članka 6. ovoga Pravilnika o sprječavanju buke.

(4) Izvođenje radova u posebnim dijelovima, osim zbog hitnih popravaka, dozvoljeno je isključivo u razdoblju od 8 do 20 sati radnim danom, a subotom od 9 do 19 sati.

(5) Nedjeljom, praznikom i blagdanom, osim zbog hitnih popravaka, nije dozvoljeno izvođenje građevinskih radova u posebnim dijelovima zgrade.

(6) Za vrijeme izvođenja radova u zgradi može se privremeno zauzeti primjereni dio zajedničkog dvorišta za smještaj građevinskog i drugog materijala, uz dogovor s predstavnikom suvlasnika.

(7) Odlukom suvlasnika donesenom natpolovičnom većinom suvlasnika moguće je na drugi način urediti vrijeme u kojem je dozvoljeno izvoditi građevinske radove.

Kućni ljubimci

Članak 8.

(1) U posebnim dijelovima zgrade dozvoljeno je držanje kućnih ljubimaca u skladu s propisima koji uređuju pitanja zaštite životinja, općim aktima predstavničkih tijela jedinica lokalne samouprave i međuvlasničkim ugovorom.

(2) Korisnici su obvezni počistiti svaki oblik izmeta ili drugih ostataka iza svojih kućnih ljubimaca sa svih dijelova zgrade i okućnice zgrade te se brinuti da njihovi kućni ljubimci ne uznemiravaju ostale korisnike.

(3) Nije dozvoljeno držanje ili ostavljanje kućnih ljubimaca bez nadzora u zajedničkim dijelovima zgrade.

(4) U zajedničkim dijelovima zgrade nije dozvoljeno uvođenje ili hranjenje životinja koje nemaju vlasnika.

(5) Odlukom suvlasnika donesenom natpolovičnom većinom suvlasnika moguće je na drugi način urediti pravila koja se tiču držanja i ostavljanja kućnih ljubimaca te uvođenja i hranjenja životinja koje nemaju vlasnika u zajedničkim dijelovima zgrade.

Ogrjev, drva i opasne tvari

Članak 9.

(1) U zajedničkim dijelovima zgrade nije dopušteno držati lako zapaljive ili opasne tvari i predmete od kojih bi mogla nastati nepopravljiva šteta.

(2) Drva, ugljen ili tekući ogrjev smiju se držati samo u za to predviđenim zajedničkim dijelovima zgrade ili u posebnim dijelovima zgrade.

(3) Cijepanje drva dozvoljeno je u okućnici zgrade vodeći računa o sigurnosti svih korisnika zgrade i o primjerenoj razini buke te u posebno namijenjenoj prostoriji za cijepanje.

(4) Korisnici su obvezni uređaje za loženje i tekuće plinove koristiti isključivo u skladu s propisima kojima se uređuje zaštita od požara.

Naknadno montiranje tendi, roloa ili sjenila na pročelje zgrade

Članak 10.

(1) Na pročeljima zgrade, balkonima, lođama i terasama dozvoljeno je postavljanje tendi, roloa ili sjenila na način da ih se pričvrsti na zajedničko pročelje pod uvjetom da je odlukom donesenom natpolovičnom većinom suvlasnika odlučeno o njihovom izgledu.

(2) Stavak 1. ovoga članka se ne odnosi na tende, roloe ili sjenila postavljene prije stupanja na snagu ovoga Pravilnika.

Bacanje otpada

Članak 11.

(1) Otpad se odlaže isključivo u za tu svrhu namijenjene zajedničke kante, kontejnere ili prostorije.

2) Zabranjeno je odlaganje otpada u zajedničkim prostorijama koje nisu namijenjene za tu svrhu.

(3) Zabranjeno je prikupljanje otpada u posebnim dijelovima zgrade, kao i stvari ili predmeta koje neugodnim mirisom ometaju druge Korisnike ili predstavljaju opasnost za sigurnost, život ili zdravlje ljudi.

(4) Zabranjeno je prolijevati tekućine, ispraš ivati stolnjake, posteljinu, tepihe, krpe i slično te bacati predmete, opuške i slično kroz prozore, vrata, balkone i lođe zgrade.

Držanje cvijeća u posebnim i zajedničkim dijelovima zgrade

Članak 12.

(1) Cvijeće, odnosno drugo bilje i raslinje koje se nalazi balkonu, terasi, lođi, vrtu odnosno u drugom posebnom ili zajedničkom dijelu zgrade mora se držati u posudama koje zadržavaju vodu i koje su osigurane od pada.

(2) Cvijeće i raslinje iz stavka 1. ovoga članka zalijeva se na način da voda ne oštećuje balkone, prozore, pločnik i pročelje zgrade.

(3) Korisnici su obvezni osigurati da zasađeno cvijeće odnosno drugo bilje i raslinje ne ošteti balkone, terase odnosno lođe.

(4) U zajedničkim dijelovima zgrade mogu se držati uredno postavljene posude s cvijećem pod uvjetom da su kumulativno ispunjeni sljedeći uvjeti:

- da je donesena odluka natpolovičnom većinom suvlasnika kojom je isto dozvoljeno
- da prostor za slobodan prolaz iznosi najmanje 1,25 metara
- da mjesta na kojima su postavljene posude nisu predviđena kao evakuacijski putevi
- da se poštuju svi propisi koji uređuju pristupačnost građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti
- da se poštuju sva pravila o predviđena propisima kojima je uređeno područje zaštite od požara.

Uklanjanje snijega i leda sa zajedničkih dijelova zgrade

Članak 13.

Korisnici su obvezni organizirati čišćenje snijega i leda s krovova i pločnika, odnosno provesti radnje radi sprječavanja nastanka štete drugim korisnicima zgrade i trećim osobama u vezi sa snijegom i ledom na svim površinama koje se nalaze na građevinskoj čestici zgrade.

Vrata i prozori

Članak 14.

(1) Ulazna vrata zgrade i zajedničkog dvorišta moraju biti stalno zatvorena i osigurana električnom bravom ili zaključana na način da onemoguće ulaz neovlaštenim trećim osobama u zgradu ili zajedničko dvorište.

(2) Korisnici su obvezni brinuti da ulazna vrata u zgradu budu zatvorena.

(3) Vrata, prozori odnosno kapci koji se otvaraju prema javnoj prometnoj površini ne smiju položajem ometati prolaznike.

(4) Za vrijeme padalina i vjetra Korisnici su obvezni voditi računa da prozori i vrata zajedničkih dijelova zgrade budu zatvoreni.

Korištenje dizala

Članak 15.

(1) Korisnici su obvezni voditi brigu o načinu korištenja dizala u zgradi, čuvati od oštećenja dijelove i uređaje dizala te su obvezni brinuti o čistoći dizala.

(2) Korisnici su obvezni prilikom prijevoza građevinskog materijala, teških ili velikih predmeta, koristiti dizala u skladu s njihovom nosivošću.

Zajedničko dvorište i okućnica

Članak 16.

(1) Ako nije drukčije određeno međuvlasničkim ugovorom ili odlukom natpolovične većine suvlasnika, svi se Korisnici imaju pravo koristiti zajedničkim dvorištem i okućnicom.

(2) Korisnici su obvezni zajedničko dvorište i okućnicu održavati čistim i urednim.

(3) Zajedničko dvorište i okućnica ne smiju se koristiti za:

- trajni smještaj građevinskog i drugog materijala, otpada i slično
- držanje ili skladištenje komunalnog ili bilo kojeg drugog otpada, osim u za to predviđenim spremnicima, kontejnerima i drugim prikupnim mjestima, u skladu s glavnim projektom ili odlukom suvlasnika donesenom natpolovičnom većinom suvlasnika
- trajni smještaj neispravnih automobila, motocikala i drugih strojeva
- uznemiravanje drugih korisnika zgrade stvaranjem neprimjerene buke
- pranje vozila, osim ako je odlukom natpolovične većine suvlasnika drugačije određeno
- parkiranje vozila na način da se onemogućava ulazak i izlazak drugih vozila
- samovoljno ograđivanje ili blokiranje zajedničkog dijela za osobno parkiranje vozila ili smještaj stvari
- ostavljanje kućnih ljubimaca bez nadzora.

Kućne vože, stubišta, tavani, zajednički hodnici i prohodne terase

Članak 17.

(1) Korisnici ne smiju u kućnim vežama, prolazima, zajedničkim hodnicima, terasama, tavanima i stubištima, kao i u okućnici zgrade ostavljati bicikle, skutere, motocikle, romobile, namještaj, strojeve, kuhinjske aparate, kutije, vreće, obuću, otpad te druge stvari koje mogu izazvati požar ili narušavati okolni izgled.

(2) Iznimno od stavka 1. ovoga članka, može se odrediti da se bicikli i romobili mogu ostavljati na za to prethodno predviđena mjesta u zajedničkom podrumu, tavanu, okućnici te hodniku ako su kumulativno ispunjeni sljedeći uvjeti:

- da je donesena odluka natpolovičnom većinom suvlasnika kojom je isto dozvoljeno
- slobodan prolaz u hodnicima predviđenima za ostavljanje stvari u svakom trenutku mora iznositi najmanje 1,25 metara,
- da mjesta predviđena za ostavljanje stvari nisu predviđena kao evakuacijski putevi
- da se poštuju svi propisi koji uređuju pristupačnost građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti
- da se poštuju sva pravila o predviđenim propisima kojima je uređeno područje zaštite od požara.

(3) Dječja i invalidska kolica mogu se ostavljati u zajedničkim prostorijama na način da ne ometaju slobodan prolaz pazeći da se poštuju svi propisi koji uređuju pristupačnost građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti, kao i da se poštuju sva pravila o predviđena propisima kojima je uređeno područje zaštite od požara.

(4) U prostorima iz stavka 1. nije dozvoljeno bacanje otpadaka ili bilo kakvo onečišćavanje istih.

(5) Kućne vože, stubišta, prolazi i zajednički hodnici moraju biti osvijetljeni.

(6) Korisnici posebnih dijelova mogu koristiti zajedničke prohodne terase u skladu s odlukom suvlasnika donesenom natpolovičnom većinom suvlasnika.

Zajednički podrum i uređeni tavan

Članak 18.

(1) Ulazna vrata u zajednički podrum i uređeni tavan moraju biti zaključana, osim ako suvlasnici natpolovičnom većinom suvlasnika ne donesu odluku kojom bi bilo određeno drugačije.

(2) Tavan na kojem se nalaze spremišta suvlasnika smatra se uređenim tavanom.

(3) U zajedničkoj podrumskoj garaži korisnici su obvezni parkirati vozila na označenim mjestima i na način da ne smetaju prolasku drugih vozila.

(4) Na mjestima iz stavka 1. ovoga članka koji predstavljaju zajedničke dijelove zgrade dozvoljeno je držanje stvari u skladu s odlukom suvlasnika donesenom natpolovičnom većinom suvlasnika.

Zajednički dijelovi zgrade koji nisu predviđeni za svakodnevni boravak ljudi

Članak 19.

(1) Zajednički dijelovi zgrade koji nisu predviđeni za svakodnevni boravak ljudi su strojarnica dizala, krov, neprohodne terase, neuređeni tavani i skloništa.

(2) Pristup mjestima iz stavka 1. ovoga članka dozvoljen je samo ovlaštenim osobama, zakupnicima takvih prostora i predstavniku suvlasnika, osim ako suvlasnici natpolovičnom većinom suvlasnika ne donesu odluku kojom bi bilo određeno drugačije.

(3) Ovlaštene su one osobe koje poduzimaju radnje na otklanjanju kvarova, nedostataka ili rekonstrukcije temeljem posebnih odluka ili ugovora o održavanju.

(4) Treće osobe imaju pristup mjestima iz stavka 1. ovoga članka samo u pratnji osoba iz stavka 2. ovoga članka.

(5) Ključevi od vrata prema mjestima iz stavka 1. ovoga članka nalaze se kod predstavnika suvlasnika, osim ako suvlasnici natpolovičnom većinom suvlasnika ne donesu odluku kojom bi bilo određeno drugačije.

(6) Suvlasnici su obvezni skloništa u zgradi koja su upisani kao zajednički dijelovi zgrade održavati u funkcionalnom stanju u skladu s propisima koji uređuju područje civilne zaštite.

(7) Na mjestima iz stavka 1. ovoga članka dozvoljeno je držanje samo onih stvari koje služe za potrebe održavanja tih zajedničkih dijelova zgrade, osim ako suvlasnici natpolovičnom većinom suvlasnika ne donesu odluku kojom bi bilo određeno drugačije.

Povrede kućnog reda

Članak 20.

Za nepridržavanje odredbi kućnoga reda propisuju se novčane naknade u skladu s odredbama Zakona o upravljanju i održavanju zgrada i međuvlasničkog ugovora.

Posebna pravila

Članak 21.

(1) Posebna pravila kućnog reda donose suvlasnici natpolovičnom većinom suvlasnika u skladu sa Zakonom o upravljanju i održavanju zgrada.

(2) Posebnim pravilima kućnog reda moguće je urediti sve situacije koje se tiču kućnog reda u zgradama, a koje nisu predviđene ovim Pravilnikom.

(3) Sve odluke koje je, sukladno odredbama ovoga Pravilnika, moguće donijeti natpolovičnom većinom suvlasnika, mogu se uvrstiti u posebna pravila kućnog reda.

Narodne novine
Klasa: 023-01/23-01/146
Urbroj: 531-01-25-56
Zagreb, 3. lipnja 2025.

POSEBNA PRAVILA, INFORMACIJE I VAŽNI KONTAKTI:

univerzal ĐAKOVO
univerzal
d.o.o. ZA KOMUNALNE DJELATNOSTI
VLADIMIRA NAZORA 68, 31400 ĐAKOVO