

Čl. 20. Kućni red kao prilog ugovoru o najmu (Verzija 2025.)

Suživot u stambenoj zajednici iziskuje međusobnu obazrivost i toleranciju. Kućni red koji je naveden u nastavku pravno je obvezujući sastavni dio vašeg ugovora o najmu.

Kućni red služi omogućavanju mirna stanovanja, očuvanja stambene zgrade, stana i vanjskog sadržaja te jamčenju i očuvanju održavana stambenog okruženja. Najmodavac smije ovaj kućni red naknadno postavljati, nadopunjavati, izmjenjivati ili otkazivati ako je to u interesu propisna gospodarenja stambenom zgradom te ako se poštivanje tih izmjena može očekivati od najmoprimca. O svim će novim ili izmijenjenim propisima najmoprimac biti obaviješten pisanim putem.

1. Zaštita od buke

Poštujte razdoblja bez buke od 13.00 do 15.00 sati te od 22.00 do 7.00 sati. U slučaju provedbe bučnih radova, ograničite ih na razdoblja radnih dana, od ponedjeljka do subote, od 8.00 do 13.00 sati te od 15.00 do 18.00 sati. Zakonom propisana razdoblja bez buke tijekom nedjelje, praznika i blagdana odnose se na cjelodnevno razdoblje od 0.00 do 24.00 sata. K tomu je na snazi propis o ograničavanju glasnoće na razinu koja se ne može čuti izvan vlastita stana. U slučaju igara i sportskih aktivnosti na vanjskom području potrebno je u obzir uzeti ostale stanare i biljke. Momčadske igre (npr. nogomet) zabranjene su na našem vanjskom području.

2. Upotreba stvari najma, zajedničkih prostorija, opreme i objekata

Najmoprimac mora stan te sve prostorije, svu opremu i sve objekte koji su predviđeni za zajedničku upotrebu upotrebljavati pošteno i obazrivo te osiguravati njihovu propisnu čistoću. Mora osigurati dovoljno prozračivanje i grijanje u stanu koji mu je prepušten na upotrebu. Kako bi se smanjio rizik širenja legionele te za vlastitu zaštitu od legionele, najmoprimac se mora pobrinuti za to da se svaka 72 sata isperu sve vodovodne cijevi u stanu. Ako to nije moguće, angažirajte treću stranu ili razgovarajte o prikladnim mogućnostima s predstavništvom stanara stambene zgrade.

Oštećenja na stambenoj zgradi, u unajmljenim prostorima i na vanjskim objektima smjesta prijavite najmodavcu. Najmoprimac snosi odgovornost za oštećenja koja nastanu vlastito skrivljenom povredom vlastite obveze dužna postupanja i prijave, posebice kada se tehničkim objektima ili drugim dijelovima opreme rukuje neprikladno, kada se prepuštene prostorije ne prozračuju niti griju u dovoljnoj mjeri te kada se ne osigura dovoljna zaštita od zaleđivanja ili se ne uvažavaju upute za rukovanje tehničkim uređajima, posebice perilicama, dizalima i antenama. Također, na isti će način snositi odgovornost za štetu koja nastane krivnjom članova njegove obitelji, kućnih pomoćnika, podnajmoprimaca i osoba koje borave kod najmoprimca u skladu s njegovom željom ili ulaze u stambenu zgradu sa svrhom odlaska njemu.

Ako postoje, strojni sustavi za pranje mogu se upotrebljavati uz zasebno plaćanje.

3. Troškovno osviješteno ponašanje

Obazrivom upotrebom stambene zgrade, objekata i drugih dijelova opreme vi i članovi vaše obitelji možete uvelike pridonijeti osiguravanju da cjelokupna stambena zgrada odašilje održavan dojam te izbjegavanju nastanka bespotrebnih troškova.

4. Čišćenje stambene zgrade

Ako treće strane nisu zadužene za čišćenje stambene zgrade ili ono nije na drukčiji način regulirano, čišćenje će naizmjeničnim redoslijedom provoditi svi najmoprimci. Ulazi u stambenu zgradu, hodnici, prolazi u podrumima i prizemlju, stepenice, podesti, prozori i rukohvati na stepeništima, vrata

stambene zgrade i ormara, sustavi zvonca, poštanski sandučići te sve prostorije, površine i objekti namijenjeni zajedničkoj upotrebi moraju se redovito čistiti. Uvijek upotrebljavajte prikladna sredstva za čišćenje. Također, osigurajte redovito i dovoljno prozračivanje navedenih prostorija. Najmodavac ima pravo prema vlastitu nahođenju prenijeti zadaću čišćenja poduzeću za čišćenje te prenijeti troškove za to na najmodavca.

5. Upotreba podruma i prostorija za odlaganje

Podrumska prostorija ili prostorija za odlaganje koja vam je dodijeljena služi kao prostorija za pohranu ukrasnih predmeta ili sezonskih artikala. Čistite je i prozračujte u redovitim razmacima. Podrumske prostorije smatraju se vlažnim prostorima te stoga nisu prikladne za pohranu visokokvalitetnih predmeta (npr. namještaja, električnih uređaja ili odjeće).

6. Otklanjanje otpada / odvajanje otpada

Otpad koji nastane u vašem kućanstvu morate zbrinuti u spremnicima za otpad koji su osigurani u tu svrhu. Ostaci hrane ni masnoće ne smiju se zbrinjavati putem WC školjke ni odvoda. Upotrebljavajte posude za otpad koje su osigurane u tu svrhu te prethodno u dovoljnoj mjeri zapakirajte ostatke hrane i masnoće. Odčepljivanje odvodne cijevi koja je začepljena nepropisnim zbrinjavanjem masnoće i ostataka hrane može biti skupocjeno.

Upotrebljavajte spremnike za odvajanje otpada koji su osigurani u tu svrhu (papir, staklo, plastika itd.). Time ćete pridonijeti smanjenju svojih režijskih troškova. Zbog razloga zaštite od požara, molimo vas da otpadni papir, oglašivački materijal itd. ne zbrinjavate u stepeništu ni na drugim zajedničkim površinama, već isključivo u spremnicima za papir i otpad koji su osigurani u tu svrhu.

7. Glomazan otpad

Glomazan otpad može se do sljedećeg prikupljanja privremeno odlagati u vlastitoj podrumskoj jedinici. Odlaganje ili skladištenje glomaznog otpada na balkonima, terasama i lođama, u stepeništu, zajedničkim prostorijama ili području za kante za otpad najstrože je zabranjeno jer uslijed toga nije moguće poštovati odredbe o zaštiti od požara, čime nestaje i osigurateljna zaštita. Nastali glomazni otpad odnesite na obližnje sabirno mjesto ili se koristite gradskim ponudama za odvoz takva otpada. Budući da svaki grad ima vlastita pravila i propise o odvoženju otpada, informirajte se na gradskom web-mjestu ili izravno stupite u kontakt s komunalnim poduzećima nadležnim za gospodarenje otpadom u vašem gradu. Lako zapaljivi predmeti, kao što su otpadni motori, staro ulje itd., ne smiju se držati u spomenutim područjima.

8. Hranjenje životinja

Hranjenje životinja najstrože je zabranjeno jer se hranom, osim ptica, mogu privući i sve vrste štetočina. Omiljeno hranjenje golubova također je zabranjeno jer se u izmetu životinja nalaze tvari koje u ljudi mogu izazvati teške oblike bolesti. U slučaju nepoštivanja ovoga pravila provest će se prijava nadležnim tijelima. Ako uočite pojavu štetočina, svakako odmah o tome obavijestite predstavništvo suvlasnika stambene zgrade.

9. Držanje kućnih ljubimaca

Kućni ljubimci, npr. mačke i psi, smiju se držati samo uz dopuštenje najmodavca. Za male životinje, npr. ptice, ribe, zamorce itd., dopuštenje nije potrebno. Ovime skrećemo pozornost na „Informativni list o držanju životinja”, koji vam je uručen tijekom sklapanja ugovora.

10. Putovi za bijeg

Ulazi u stambenu zgradu, hodnici i putovi u podrumu predstavljaju putove za bijeg. Svakako ih držite slobodnima, što je i u vašem interesu. Stoga je odlaganje predmeta svake vrste zabranjeno.

11. Sigurnosne napomene

Neovlaštenima se ne smije omogućiti pristup stambenoj zgradi. Pazite na to da se ulazna vrata pravilno zatvore i zaključaju putem brave. Vrata koja vode u podrum, prostorije za odlaganje i dvorište uvijek moraju biti zaključana. Također, noću, tijekom oluja i kiše te tijekom hladnih godišnjih doba zatvarajte prozore u stepeništu, podrumu i prostorijama za odlaganje.

12. Pločice s imenom

Najmodavac osigurava ujednačeno oblikovane pločice s imenom, čije troškove snosi najmoprimac. Postavljanje vlastitih pločica s imenom nije dopušteno.

13. Roštiljanje

Roštiljanje na balkonima, terasama i lođama te vanjskim objektima dopušteno je isključivo u iznimnim slučajevima i uz upotrebu električnog roštilja, a mirisi koji nastaju uslijed postupka roštiljanja ne smiju ometati vaše susjede. Potrebno je uvažiti propise vatrogasne službe.

14. Kompostiranje

Zabranjeno je kompostiranje otpada na balkonima, terasama i lođama. U te svrhe upotrebljavajte kante za organski otpad koje su stavljene na raspolaganje.

15. Parabolične i ravne antene

Postavljanje paraboličnih i ravnih antena zabranjeno je i neće se tolerirati.

16. Putovi za hodanje

Zabranjena je upotreba putova za hodanje unutar područja stambene zgrade za vožnju motornim vozilima, kolicima za namještaj i električnim biciklima. Interventna vozila i vozila za posebne upotrebe, kao što su poduzeća koja angažira najmodavac, dobit će iznimno dopuštenje.

17. Zajedničke prostorije

Budući da postojeće prostorije za pranje, prostorije za sušenje ni druge zajedničke prostorije ne mogu upotrebljavati svi najmoprimci istovremeno, njihovu upotrebu regulira raspored upotrebe. Rukujte svim uređajima i opremom obazrivo kako bi vama i drugim stanarima uvijek bili na raspolaganju u upotrebljivu stanju. Uvažite i pravila koja se odnose na sušenje rublja. Ako za sušenje manjih komada rublja ne upotrebljavate zajedničke prostorije, već vlastiti balkon, svakako pazite na to da komade rublja objesite tako da ne strše izvan balkonske ograde.

18. Upotreba balkona i lođe

Zabranjeno je držanje tegli za cvijeće itd. na vanjskim klupčicama prozora te vanjskim dijelovima balkona i lođa. Kutije odnosno tegle za cvijeće smiju se na balkonima i lođama držati samo s unutarnje strane. Potrebno ih je osigurati tako da ne mogu pasti s visine, čak ni tijekom oluja. Predmeti opreme, osim suncobrana, ne smiju premašivati visinu balkonske ograde te ne smiju biti vidljivi izvana. Tijekom čišćenja balkona i lođa te zalijevanja biljki pazite na to da se time ne onečisti fasada te da voda ne kapa po prozorima, balkonima ili prolaznicima. Tepisi, tapecirani namještaj, kreveti, madraci ni drugi predmeti ne smiju se čistiti niti vješati na vidljivu mjestu unutar stepeništa, balkona ni lođa. U načelu se ništa ne smije bacati niti istresati kroz prozore ni s balkona i lođa.

19. Akumulatori i punjači

Zabranjeno je punjenje i čuvanje svih vrsta akumulatora, npr. električnih bicikala, električnih romobila i električnih invalidskih kolica, u zajedničkim prostorijama te u unajmljenom podrumskom području uslijed nedovoljna nadzora te više razine opasnosti od požara i eksplozije. Držite akumulator samo u vlastitu stanu te ga puniti samo uz nadzor i uvažavanje uputa za upotrebu.

20. Privremeno stanovanje

Podnajam dijelova stana dopušten je samo uz prethodnu suglasnost najmodavca. Davanje cijelog stana u podnajam te čak i kratkotrajni podnajam ili prosljeđivanje najma cjelokupnog stana zabranjeni su, a najmodavac u tu svrhu niti neće dati svoju suglasnost. U slučaju kršenja, ugovor o najmu otkazat će se uz prethodnu opomenu.

Ovaj kućni red važan je sastavni dio ugovora o najmu koji je sklopljen s vama. U interesu svih stanara, naši kućepazitelji paze na poštivanje kućnog reda. Podržite zajednicu svojim ponašanjem koje je u skladu s ugovornim odredbama.

Prijevod ovoga kućnog reda NE PREDSTAVLJA sastavni dio ugovora o najmu.