

HIŠNI RED

»PS Metalna«

Zagrebška cesta 20, Maribor

Splošne določbe

1. člen

S tem hišnim redom se določajo pravila, pravice in obveznosti etažnih lastnikov, najemnikov, uporabnikov, obiskovalcev, upravnika in zunanjih izvajalcev Poslovne stavbe Metalna, št. stavbe 659 v k.o. 680 Tezno in pripadajoče zemljišče (v nadaljevanju: poslovna stavba) z namenom, da se zagotovi nemotena uporaba poslovne stavbe ter da se zavaruje red, varnost, čistoča, obratovanje in vzdrževanje stavbe.

Določila tega hišnega reda veljajo za vse etažne lastnike, najemnike, uporabnike, obiskovalce, upravnika in zunanje izvajalce v poslovni stavbi.

2. člen

V poslovni stavbi morajo biti na vidnem mestu (oglasni deski) izobešeni:

- hišni red,
- navodila za ravnanje ob naravnih in drugih nesrečah,
- požarni red,
- podatki o upravniku in njegove pooblaščen osebe in
- podatki o hišniku in njegova telefonska številka, na kateri je dosegljiv v delovnem času.

Za izvrševanje tega člena poskrbi upravnik poslovne stavbe.

Uporaba skupnih delov stavbe

3. člen

Etažni lastniki, najemniki, uporabniki, obiskovalci in zunanji izvajalci morajo uporabljati skupne dele poslovne stavbe s skrbnostjo dobrega gospodarja na način, ki ne moti drugih etažnih lastnikov, najemnikov in uporabnikov.

4. člen

Če etažni lastnik, najemnik ali uporabnik ugotovi, da je na skupnih delih nastala škoda ali okvara mora o tem nemudoma obvestiti upravnika oz. pooblaščen osebo.

5. člen

Na dvorišču poslovne stavbe ni dovoljeno uporabljati strojev ali drugih naprav, ki ekološko obremenjujejo okolje in niso namenjeni neposrednemu vzdrževanju stavbe in dvorišča.

Urejenost, čistoča, red in hišni mir

6. člen

Etažni lastniki, najemniki oziroma uporabniki poslovnih prostorov skrbijo za urejenost, čistost ter red in hišni mir v poslovni stavbi in okolici poslovne stavbe.

Prepovedano je:

- shranjevanje vnetljivih, eksplozivnih in drugih nevarnih snovi v lastnih, najetih ali skupnih prostorih;
- ogrožanje varnosti oseb in povzročanje škode na stavbi;
- pisanje ali risanje po stenah, fasadi, vratih, kletih itd. poslovne stavbe;
- oviranje prehodnosti hodnikov, stopnišč kletnih prostorov, dvorišča in drugih skupnih prostorov;
- spreminjanje zunanega in skupnega notranjega videza poslovne stavbe brez ustreznih soglasij upravnika;
- postavljanje oznak in reklam, ki niso usklajene s celostno podobo sistema označevanja, oglaševanja in obveščanja obiskovalcev poslovne stavbe;
- parkiranje vozil ali postavljanje ovir na dostopih za intervencijska vozila;
- parkiranje vozil na parkirnih mestih, namenjenih hišniku, upravniku ali vzdrževalcem;
- kajenje na hodnikih, na stopniščih, pokritih delih poslovne stavbe in kletih;
- shranjevanje in postavljanje koles na skupnih hodnikih in mestih, ki niso namenjena temu;
- izvajanje adaptacijskih in drugih del, ki povzročajo hrup in vibracije v delovnem času, če dela niso predhodno odobrena s strani upravnika;
- odlaganje stvari v prostore, ki so v souporabi;
- odlaganje odpadkov izven prostorov in zabojnikov, namenjenih zanje;
- vodenje in zadrževanje domačih živali v poslovni stavbi.

Dolžnost uporabnikov

7. člen

Uporabniki so dolžni:

- paziti na red in čistočo v poslovni stavbi in okoli nje;
- po vsaki uporabi skupnih prostorov za seboj pospraviti;
- parkirati vozila na za to označenih parkirnih mestih;
- opravljati svojo dejavnost tako, da ne ogrožajo varnosti in ne povzročajo škode;
- skrbeti, da ne motijo drugih uporabnikov;
- uporabljati vodovodne, električne in druge napeljave tako, da ne povzročajo okvar ali možnosti požara;
- sproti obveščati upravnika o pomanjkljivostih in okvarah na instalacijah;
- zagotoviti nemoteno čiščenje skupnih prostorov in odstranjevanje snega (odstraniti parkirana vozila);

- na lastne stroške odstraniti morebitne gradbene in druge odpadke, nastale pri gradbeno obrtniških in instalacijskih delih, ki jih po predhodni odobritvi upravnika izvaja uporabnik;
- ob morebitnem poškodovanju poslovne stavbe ali dela poslovne stavbe takoj zagotoviti vzpostavitev prvotnega stanja na lastne stroške, sicer škodo odpravi upravnik na stroške uporabnika;
- upoštevati predpise s področja požarnega reda;
- o vsebini in določilih hišnega reda obveščati svoje poslovne partnerje in obiskovalce.

8. člen

Za izvajanje vseh gradbenih, obrtniških in instalacijskih del v poslovnih prostorih uporabnika (etažnega lastnika ali najemnika) ali skupnih delih poslovne stavbe je potrebno predhodno soglasje upravnika. Montaža kakršnihkoli klimatskih in prezračevalnih naprav na streho in fasado objekta je prepovedana brez izrecnega soglasja upravnika.

Omejitve iz prejšnjega odstavka ne veljajo za nujna (intervencijska) vzdrževalna dela.

Prepovedan je poseg v skupno lastnino brez soglasja etažnih lastnikov.

9. člen

Za izvajanje hišnega reda so odgovorni vsi etažni lastniki, upravnik objekta ter vsi najemniki posameznih delov poslovne stavbe.

Kršenje hišnega reda

10. člen

Če etažni lastnik ali drug uporabnik posameznega dela v etažni lastnini grobo krši temeljna pravila sosedskega sožitja oziroma hišni red, zaradi česa je skupnost z njim nevzdržna, lahko etažni lastniki, ki imajo več kot polovico solastniških deležev na skupnih delih, sprejmejo sklep, da se kršilca opomni. V primeru nadaljnjih kršitev imajo etažni lastniki pravico postopati skladno z določbami Stvarnopravnega zakonika, ki določa varovanje pravic etažnih lastnikov.

Naloge hišnika

11. člen

V poslovni stavbi je prisoten hišnik v ponedeljek, sredo in petek med 9:00 in 12:00 uro.

Hišnik ima naslednje naloge:

- sprejema navodila upravnika,
- skladno z navodili upravnika izvaja manjša vzdrževalna dela na objektu,
- vodi evidence prihodov in odhodov serviserjev,
- podpisuje delovne naloge,
- vodi evidenco drobnega material,
- sodeluje pri izvajanju hišnega reda.

Prehodne in končne določbe

12. člen

Ta hišni red je sprejet, ko ga sprejmejo etažni lastniki, ki imajo več kot polovico solastniških deležev in stopi v veljavo z dnem, ko ga upravnik objavi na oglasni deski.

Za zagotavljanje izvajanja hišnega reda v poslovni stavbi je zadolžen upravnik D.S.U., d.o.o..

Zbor etažnih lastnikov poslovne stavbe PS Metalna

zanj D.S.U. d.o.o.
D.S.U.
družba za svetovanje in upravljanje d.o.o.