

Kucni red

(zakonski obavezan sastavni dio ugovora o najmu)

1. Obaveza uzajamnog obzira

Za stvaranje i održavanje zajednice stanara zgrade od uzajamnog povjerenja, svi stanari zgrade su obavezni da jedan prema drugom budu obzirni, da međusobno i u odnosu sa najmodavcem održavaju kucni mir i red, te da sa imovinom koja im je u okviru ovog ugovora stavljena na raspolaganje, postupaju pazljivo i domacinski i da je čuvaju.

2. Zastita od buke

Pretjerana buka bespotrebno opterećuje sve stanare zgrade. Zato se radio, televizija, i tonski uređaji moraju podesiti na sobnu jačinu zvuka i korištenje istih na otvorenom (na balkonu, lodjama itd.) ne smije ometati ostale stanare zgrade. Mora se izbjegavati lupanje vratima, vika i buka, u stubistu i drugim prostorijama zgrade. Svaka vrsta sviranja mora biti umjereno izvodjena i mora se pri tom postovati princip uzajamnog obzira. Muziciranje ne smije prouzrokovati prekomjerno ugrozavanje i narušavanje mira i zabranjeno je u periodu 13.00 sati do 15.00 sati kao i od 20.00 sati do 8.00 sati. U okviru preostalog vremena, ne smije se prekoraciti jedan sat dnevno. Za vrijeme sviranja prozori moraju biti zatvoreni. Sviranje veoma glasnih instrumenata, kao na primjer bubnjeva ili trube, u nacelu nije dozvoljeno. Instrukcije iz muzike se mogu davati samo uz dozvolu najmodavca.

Ako se prilikom kucnih i zanatskih poslova u kuci, dvoristu, basti (parku) ne može izbjeći uznemiravajuća buka (klofanje tepida i staza, usisavanje, kosenje travnjaka i tome slično), onda se obavljanje ovakvih poslova mora vršiti radnim danom u vremenu od 8.00 sati do 12 sati i od 15.00 sati do 18.00 sati.

Osim toga mora se postovati vrijeme odmora od 13.00 sati do 15.00 sati i od 22.00 sata do 8.00 sati.

3. Igranje djece

Igranje na travnjacima je dozvoljeno samo maloj djeci, odnosno djeci predškolskog uzrasta. Igranje nogometa i vožnje bicikla na zelenim površinama, pločnicima i prostoru predviđenom za rublje, nisu dozvoljeni. Nisu dozvoljene bučne igre i bučni sportovi na slobodnim površinama uz zgradu, stubistima i ostalim nusprostorijama.

4. Ciscenje stubista

Zgrada i zemljište oko zgrade se moraju održavati uredno. Onečiscenje i prljanje bilo kakve vrste koje neki stanar zgrade napravi, taj stanar mora odmah ukloniti. Prilazi u stanove, prostorije za pribor u podrumu ili na tavanu moraju se održavati uredno uz odgovarajuću brigu i temeljito ciscenje.

Malo održavanje kucnog reda obuhvata sedmicno ciscenje stepenista i podesta, prozora u stubistu kao i rukohvata sve do narednog sprata ispod, odnosno do podruma i svaki put se mora vršiti petkom ili subotom.

Ako na jednom spratu ima više stanara, onda se oni za ovo malo održavanje sedmicno izmjenjuju.

Veliko održavanje reda obuhvata ciscenje podrumskih hodnika i prilaznih prostorija podrumu, prostorija (prostra) za bicikle i brojila, vanjskih stepenica, vrata zgrade i podruma, postanskih sanducica i zvona, susionice, tavanjskih stepenica sa vratima, kao i kabine lifta (ako postoji lift). Ovo održavanje se mora vršiti petkom ili subotom. Veliko održavanje kucnog reda se vrši u sedmicnim turnusima, prema broju stanara.

Za vrijeme svoje odsutnosti ili u slucaju bolesti, stanar zgrade se mora pobrinuti da se obaveza ciscenja ispostuje.

5. Stubiste, hodnici

Ulazi u zgradu, stubiste, hodnici i slobodan prostor pred stanom ispunjavaju svoju svrhu kao izlaz u slucaju nuzde, samo ako su nezakrceni. Zato se ne smiju zakrciti sa dječijim kolicima, dječijim biciklima i skuterima, biciklima, ormaricima za cipele, stablastim cvijecom, gajbama za pivo i drugim predmetima. Za odlaganje dječijih kolica i bicikla mora se koristiti za to predviđene površine ili prostor(ija) za bicikle.

6. Pranje i susenje

Za susenje rublja moraju se koristiti za to predviđene prostorije i mjesta. Nakon susenja rublja, strik za rublje ili stalak za susenje se moraju ukloniti. Nije dozvoljena nenamjenska upotreba prostorija i mjesta za susenje. Nedeljom i praznicima rublje se ne smije susiti na otvorenom. Tepisi se smiju čistiti na, samo za to, predviđenom mjestu. Ciscenje odjece, obuće i drugih predmeta se ne smije vršiti kroz prozor, preko balkonske ograde ili u stubistu. Odjevni predmeti i slično smiju se na balkonima objesiti radi susenja ili zracenja samo u visini ograde. Masine za pranje rublja, masine za centrifugiranje rublja ili masine za susenje rublja u stanu moraju se instalirati samo na odgovarajuće prikladne priključke. Susionici odlaznog zraka nisu u nacelu dozvoljeni. Odvodjenje otpadne vode u kadu, WC solju ili umivaonik u stanu nije dozvoljeno. Korištenje masina za rublje /praonice nije dozvoljeno prije 8.00 sati i poslije 20.00 sati, ni nedeljom i praznicima. Praonica za rublje i pribor (masine za rublje, centrifuga za rublje, masina za susenje rublja) moraju se poslije korištenja očistiti. Upotreba laznog kovanog novca i manipuliranje sa brojilom na masini za rublje, goni se krivicno (podlijeze pod krivicno gonjenje). Pranje auta na zemljištu oko stambenog placa je zabranjeno.

7. Kucne zivotinje

Osim malih zivotinja (ptice, hrcci, ribe u akvariju) za držanje zivotinja mora se obezbjediti pismena dozvola najmodavca. Držanje opasnih, otrovnih ili velikih zivotinja nije dozvoljeno.

8. Balkon, sanduci za cvijece i zastita od sunca

Daske i sanduci za cvijece moraju se postavljati prikladno na unutarnjoj strani balkona. Stanar koji stanuje u stanu ispod ne smije biti ugrozen od kapanja tecnosti ili prljavstine odozgo. Odvodi vode na balkonima moraju biti slobodni. Balkon se smije koristiti samo na uobicajan nacin, odlaganje smeća, starih svari i slicnog, te korištenje balkona kao mjesta za odlaganje (ostavljanje), nije dopusteno. Tecnost, smeće i tome slicno se ne smiju bacati kroz prozor i sa balkona u dvoriste, vrt (park), na tavan ili se prosipati u oluke. U pogledu postavljanja zastitnog zastora, najmodavac pridrzava pravo da on daje odobrenje za izvedbu i boju.

9. Ulazi i prilazi

Radi zastite stanara zgrade, svi ulazi u zgradu, ulazi u podrum i dvorisna vrata, se stalno moraju drzati zakljucana. Ulazi u zgradu i prilazi moraju biti slobodni od svih zapreka.

10. Vanjsko uredjenje, cvjetno - zelene povrshine i mjesto za kontejnere

Ostavljanje vozila na dvoristu, pločnicima (za pjesake), prilazima i zelenim površinama nije dozvoljeno. Vozila parkirana protivno pravilima bice odvedena uz naplatu troskova. Voznja po zelenim površinama i pločnicima nije dozvoljena. Otpaci se smiju odlagati u samo za to predvidjene kontejnere. Kabasti otpaci, karton itd. , moraju se isitniti prije bacanja u kontejnere. Prilikom bacanja odpadaka u kontejnere moraju se postovati propisi nadležnih organa o odvajanju odpadaka (bio – otpaci, ostaci, papir i sl.) molimo da pazite da se otpaci ili smeće ne prosipa po zgradi, prilaznim putevima, zelenim zasadima ili po mjestu gdje stoje kontejneri. Ako su mjesta gdje stoje kontejneri ogradjena, onda ih treba drzati zakljucano.

11. Natpisi

Za postavljanje natpisa firmi, reklama, adresa itd. potrebna je pismena dozvola najmodavca. Bez pismene saglasnosti najmodavca ne smiju se preduzimati gradjevske ili druge izmjene u okviru iznajmljenih prostorija.

12. Odrzavanje i ciscenje toaleta i odvodnih bazena

U toalete i / ili odvodne bazene ne smiju se istresati kucni otpaci, kuhinjski otpaci, papirne pelene macje smeće i slicno. Svako zacepljenje i ostecenje toaleta i / ili odvodnog bazena stanar mora otkloniti na svoj trosak i platiti zbog toga eventualno nastale troskove.

13. Opasnost od mraza pozara i nevremena

Ako vanjska temperatura spadne ispod tacke smrzavanja, prozori se moraju zatvoriti, dovodi zastititi od hladnoce i prostorije odgovarajuće grijati da bi se izbjeglo zamrzavanje sanitarnih uredjaja. Prozori podruma, tavana i stubista moraju se za vrijeme hladnog godisnjeg perioda drzati zatvoreni. Tavanski prozori se za vrijeme kise i nevremena moraju zatvoriti i zabraviti.

Zabranjeno je skladistenje lako zapaljivih materija kao i materija koje stvaraju mirise u podrumskim ili tavanskim prostorijama. Na zajednicku susionicu se ne smiju odlagati nikakvi predmeti. Eksploziv i eksplozivne materije se ne smiju unositi u zgradu niti na zemljiste zgrade. Kod skladistenja loz ulja moraju se postovati sluzbene upute. Nije dozvoljeno rostiljanje na cvrstu ili tecno gorivo na balkonima, lodjama i na površinama koje su neposredno oko zgrade.

14. Zracenje

U cilju sprecavanja stvaranja plijesni stan se mora zraciti i za vrijeme hladnog godisnjeg perioda u dovoljnoj mjeri (zracenje vise puta po deset munuta sa siroko otvorenim prozorima) i zagrijavati. Stan se ne smije zraciti prema stubistu, a narocito ne kuhinja.

15. Ogrjevni materijal, stednjak i pec

Pripremanje i skladistenje ogrjevnog materijala u stanovima nije dozvoljeno. Drvo se smije cijepati samo na otvorenom, na mjestima odredjenim za to od strane najmodavca i samo radnim danima izmedju 10.00 sati i 12.00 sati ili 15.00 sati i 17.00 sati. Stednjaci i peci se moraju ispravno loziti, odrzavati i cistiti da bi se izbjegle stete od cadjenja i druge stete.

16. Nedostaci

Nedihovanje ili drugi nedostaci na plinskim vodovima i vodovodima, moraju se odmah saopstiti najmodavcu. Ako se u nekom prostoru osjeti miris plina, u isti se ne smije ulaziti sa otvorenim plamenom. Elektro salteri se ne smiju ukljucivati (aktivirati). Prozori se moraju otvoriti. Glavna slavina se mora zatvoriti. Ako se u iznajmljenim prostorijama pojavi gamad, stanar mora o tome odmah izvjestiti najmodavca.

17. Razno

Za stete ili ostecenja nastala nepostovanjem ovog kucnog reda stanar je odgovoran u potpunosti, a takodjer i za svoje clanove, podstanare itd. Davanje kljuceva od stana i ulaznih vrata zgrade trecim licima nije dozvoljeno. Najmodavac moze jednostavno izmijeniti kucni red ako je to neophodno potrebno za upravljanje prema propisu ili ako sluzi rjesavanju spora izmedju stanara.

GEWOBAU Erlangen, Septembar 2000

