

Osnutek odloka o hišnem redu na območju mesta Ljubljane

Na podlagi 52. člena zakona o stanovanjskem gospodarstvu (Ur. l. SRS, št. 3/81), 4. in 9. člena zakona o prekrških (Ur. l. SRS, št. 12/77, 33/78 in 23/81) ter 59. in 89. člena statuta mesta Ljubljane (Ur. l. SRS, št. 2/78, 35/81 in 2/82) in na predlog Stanovanjske skupnosti mesta Ljubljane je Skupščina mesta Ljubljane na... seji zborna združenega dela dne... in na... seji zborna občine dne... sprejela

ODLOK

O HIŠNEM REDU NA OBMOČJU MESTA LJUBLJANE

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

Odlok zagotavlja pogoje za nemoteno uporabo stanovanjskih hiš in stanovanj ter poslovnih prostorov v stanovanjskih hišah, varuje red, varnost in čistočo.

S tem odlokom se določijo obveznosti in pravice stanovalcev in uporabnikov poslovnih prostorov, da vzdržujejo stanovanja in poslovne prostore v stanovanjski hiši v uporabnem stanju, kakor tudi pravice in dolžnosti zbora stanovalcev in hišnega sveta.

2. člen

Za stanovalce se štejejo po tem odloku imetniki stanovanjske pravice, podstanovalci, lastniki stanovanj in najemniki v lastniških stanovanjih, kakor tudi osebe, ki v stanovanjih stalno ali začasno stanujejo, lastniki, uporabniki in najemniki poslovnih prostorov v stanovanjski hiši (v nadaljnjem besedilu: stanovalci).

Določila tega odloka veljajo tudi za vse druge osebe, ki uporabljajo stanovanja, poslovne prostore ter skupne prostore in naprave v stanovanjski hiši, in za vse tiste, ki se občasno zadržujejo v stanovanjski hiši ali na zemljišču, ki hiši pripada.

II. ZAGOTOVITEV OBVEŠČANJA IN OPOZARJANJA STANOVALCEV TER DRUGIH OSEB

3. člen

Vsaka stanovanjska hiša ali druga stavba, ki ima več kot dve stanovanji, mora imeti na vidnem mestu v neposredni bližini vhoda izobešen seznam stanovalcev, ki vsebuje ime in priimek stanovalcev, nadstropje in številko stanovanja. V stanovanjski hiši z več stopnišči mora biti izobešen seznam stanovalcev za vsako hišo posebej.

Seznam stanovalcev sestavi in sproti dopolnjuje hišni svet oz. pooblaščen delovna organizacija, ki začasno opravlja funkcijo HS.

V hiši, ki je v zasebni lastnini, je dolžan skrbeti za seznam stanovalcev lastnik hiše.

4. člen

Vsaka stanovanjska hiša in druga stavba, v kateri sta vsaj dve osebi, mora imeti na vidnem mestu v neposredni bližini vhoda poleg seznama stanovalcev iz 3. člena še:

- izobešen odlok o hišnem redu
 - izobešeno navodilo mestnega štaba za civilno zaščito o tem, kako ravnati v primeru naravnih in drugih nesreč ter zračnih napadov
 - pritrjene poštna nabiralnike s primki stanovalcev in poseben nabiralnik za hišni svet
 - vidno objavljeno ime in priimek osebe, ki je v hiši zadolžena za civilno zaščito
 - vidno obvestilo, kateri dan se čistijo dimniki v hiši in kdo od stanovalcev hrani ključne podstrešja, ključ števca vode, zapornega glavnega ventila vode in plina ter drugih naprav
 - vidno objavljeno ime in naslov osebe, ki opravlja hišniška opravila
 - druga obvestila, ki so določena s predpisi ali drugimi akti oz. sklepi samoupravnih organov v hiši.
- Stanovalci hiše, kjer so dvigala, morajo imeti na vidnem mestu priimek in ime osebe, ki v primeru okvare dvigala pomaga.
- Za izvršitev zahtev iz tega člena je odgovoren hišni svet.

5. člen

Vhod v stanovanje ali v poslovni prostor mora imeti številko stanovanja (poslovnega prostora) ter priimek imetnika stanovanjske pravice oziroma drugega uporabnika stanovanja ali poslovnega prostora.

Stanovanje hišnika oz. osebe, ki opravlja hišniška opravila, mora biti označeno na vhodnih vratih z besedo »hišnik«.

Če hiša nima hišnika, lahko hišni svet sporazumno izbere osebo, ki jo zadolži za hišniška opravila.

III. UPORABA STANOVANJSKIH IN POSLOVNIH PROSTOROV TER SKUPNIH DELOV IN NAPRAV STANOVANJSKE HIŠE.

6. člen

Stanovalci morajo skrbeti za primerno stanovanjsko kulturo v hiši in njeni neposredni okolici, skrbno gospodariti s stanovanji in prostori ter skupnimi deli in napravami stanovanjske hiše in jih varovati pred okvarami in poškodbami.

7. člen

Stanovalci so dolžni zlasti:

1. uporabljati stanovanja in poslovne prostore na tak način, da drugih stanovalcev ne ovirajo v mirni uporabi njihovih stanovanjskih in poslovnih prostorov ter skupnih prostorov
2. skrbno ravnati pri uporabi stanovanja in poslovnega prostora
3. stanovanje in poslovni prostor varovati pred okvarami in poškodbami
4. zaklepati vhodna vrata med 22. in 6. uro
5. parkirati motorna vozila na mestih, ki so za to določena
6. ob mraku prižgati in zjutraj ugašati luči v predhodih in hodnikih.

8. člen

Stanovalci so dolžni tudi:

1. takoj sporočiti hišniku ali hišnemu svetu pomanjkljivosti in okvare na instalacijah in drugih napravah v stanovanjskih ter drugih prostorih, kolikor niso dolžni po veljavnih predpisih te pomanjkljivosti in okvare sami odstraniti
2. sproti javljati hišnemu svetu spremembe o številu družinskih članov skupnega gospodinjstva ali podnajemnikov in drugih oseb
3. čistiti skupne prostore in odstranjevati sneg s pločnikov in dostopnih poti, kakor tudi odstranjevati sneg s streh in ledene sveče z napuščev
4. po potrebi prebeliti stanovanjske prostore
5. popraviti oz. nadomestiti naprave, ki so jih po veljavnih predpisih dolžni vzdrževati stanovalci
6. podučiti mladoletne otroke o dejanjih, ki so po tem odloku prepovedana, in jih tudi drugače odvrčati od takih dejanj
7. skrbeti za smotno porabo toplotne energije v stanovanjskih, poslovnih in drugih prostorih.

9. člen

Stanovalcem se ne dovoljuje:

1. kakorkoli povzročati prekomeren hrup v stanovanjih, skupnih prostorih in okolici stanovanjske hiše
2. posedovati oz. gojiti male domače živali in z njimi ravnati v stanovanju, stanovanjski hiši in njeni neposredni okolici v nasprotju s predpisi ter navodili zbora stanovalcev hiše ali hišnega sveta
3. parkirati počitniške hišice na prostoru, ki je določen za parkiranje avtomobilov
4. igrati se na dvorišču ali na drugem prostoru, če bi to utegnilo ogroziti varnost stanovalcev ali povzročati škodo na stanovanjskih hišah
5. poškodovati in zamazati stanovanjsko hišo in dopuščati, da psi in druge male domače živali onesnažujejo skupne prostore hiše in njeno okolico
6. odlagati smeti in odpadke na mestih, ki niso za to določena, ter odlagati nezavarovane eksplozivne in druge nevarne stvari
7. metati odpadke v stranišča, vodovodne školjke, odtočne cevi in kanale
8. uporabljati jaške za smeti v nasprotju z navodili

9. stepati preproge izven za to določenih mest

10. pisati ali pritrjevati objave, plakate in druga obvestila na mestih, ki za to niso določena

11. kakorkoli zastavljati hodnike, stopnišča, dvorišča ter druge skupne prostore

12. brez potrebe uporabljati vodo in prižgati luči v skupnih prostorih

13. nameščati cvetlične lončke na oknih in balkonih tako, da ogrožajo varnost ljudi, kakor tudi zalivati cvetlice v lončkih tako, da voda odteka po zidu ali na pločnik

14. uporabljati vodovodne, električne, ogrevalne, plinske ali druge naprave na način, ki lahko povzroči okvare

15. puščati vključene električne in plinske napeljavne v stanovanju brez nadzorstva

16. uporabljati dvigala in druge tehnične naprave v nasprotju z navodili

17. v stanovanjih, poslovnih prostorih in skupnih prostorih popravljati napake, katere sme popravljati le strokovno usposobljena oseba

18. postavljati na strehi televizijske in radijske antene v nasprotju s sklepi zbora stanovalcev ali hišnega sveta

19. kaliti mir in počitek stanovalcev, zlasti med 22. in 6. uro

20. onesnaževati ozračje s kurjenjem odpadkov, smeti in drugih snovi v okolici

21. shranjevati v stanovanju, poslovnem prostoru, kleti ali skupnih prostorih vnetljive tekočine in snovi ter posode z vtekočinjenimi plini v nasprotju s predpisi protipožarnega varstva in navodili hišnega sveta

22. uporabljati lahko vnetljive tekočine za pranje perila

23. postavljati gorljive predmete po dimnikih ali dimniških vratcih.

10. člen

Imetniki stanovanjske pravice, lastniki stanovanj, uporabniki in najemniki poslovnih prostorov so dolžni dopustiti, da se opravijo v njihovem stanovanju oz. poslovnem prostoru dela, ki so potrebna, da se odpravijo okvare v hiši ali izvršijo koristne izboljšave, katerih druge ni mogoče izvršiti ali pa le z večjimi stroški, skladno s predpisi o stanovanjskih razmerjih. Hišni svet mora poskrbeti, da se dela iz prvega stavka tega člena opravijo v najkrajšem času in z motnjami, ki najmanj prizadenejo stanovalce.

11. člen

Stanovalci ne smejo izvrševati sprememb na stanovanjskih prostorih, odstraniti ali predelati opremo in obstoječe naprave v stanovanju brez poprejšnjega soglasja stanodajalca in skupnosti stanovalcev, če je stanovanje v družbeni lastnini, oz. brez soglasja lastnika, če je stanovanje v lasti občana. Določila prejšnjega odstavka se nanašajo tudi na balkone.

12. člen

Da se zagotovi izvajanje zakonskih predpisov, opravlja hišni svet tudi naslednje naloge:

1. skrbi za vzdrževanje skupnih delov in naprav v stanovanjski hiši
2. skrbi, da stanovalci vzdržujejo in uporabljajo stanovanja in poslovne prostore v skladu s predpisi, normativi, hišnim redom in sklepi zbora stanovalcev
3. skrbi za smotno uporabo skupnih delov in naprav v stanovanjski hiši, določa način njihove uporabe in odloča o povračilu stroškov za tako uporabo
4. skrbi za urejanje zemljišča, ki je potrebno ali namenjeno za redno uporabo stanovanjske hiše
5. skrbi, da se ne kvarijo in da se redno vzdržujejo vodovodne, električne, ogrevalne in gasilne naprave ter skupna oprema za civilno zaščito
6. skrbi za redne preglede in za vzdrževanje vseh instalacij (toplotne postaje, kurilnice, dvigala in podobno), požarnovarnostnih naprav in opreme za civilno zaščito.

7. skrbi za izvajanje požarnovarnostnih ukrepov v stanovanjski hiši

8. skrbi za izvrševanje občasnih (enoletnih) pregledov instalacij v stanovanjih in poslovnih prostorih, ki jih opravi strokovna oseba v prisotnosti člana hišnega sveta in stanovalca

9. skrbi za označitev važnejših mest instalacijskih razvodnih postaj in ventilov v stanovanjski hiši

10. skrbi, da se ob državnih in republiških praznikih ter drugih svečanih priložnostih izobesijo zastave

11. določi osebo, ki hrani ključne skupnih delov in naprav

12. vlaga prijave pri organu za vodenje postopka o prekršku zoper kršilce določil tega odloka

13. opravlja druge zadeve, ki mu jih nalagajo zakon o stanovanjskem gospodarstvu, statut skupnosti stanovalcev ter drugi predpisi in splošni akti stanovanjske skupnosti.

13. člen

V stanovanjskih hišah organizirajo in skrbijo za izvajanje nalog splošne ljudske obrambe in družbene samozaščite poleg sveta krajevne skupnosti tudi hišni sveti in drugi organi hišne samouprave.

14. člen

Hišni svet oz. zbor stanovalcev skrbi v sodelovanju s samoupravno stanovanjsko skupnostjo in pristojnim štabom za civilno zaščito krajevne skupnosti za izvajanje preventivnih in drugih ukrepov za zaščito in reševanje stanovalcev, materialnih in drugih ukrepov za zaščito in reševanje stanovalcev, materialnih in drugih dobrin, za organiziranje, usposabljanje in opremljanje enot civilne zaščite ter za izvajanje drugih nalog CZ v stanovanjski hiši.

V stanovanju, stanovanjski hiši in stanovanjskem okolju izvršujejo ukrepe za zaščito in reševanje po načelih osebne in vzajemne zaščite vsi stanovalci.

Njihovo delovanje usmerja HS in pristojni organ CZ oziroma poveljnik enote civilne zaščite stanovanjske hiše.

V stanovanjskih hišah ustanovijo in organizirajo enote CZ hišni sveti. Če hišni sveti to dolžnost opustijo, ustanovi in organizira enoto CZ v stanovanjskih hišah svet krajevne skupnosti.

15. člen

Skupni prostori in skupne naprave morajo biti dostopni vsem stanovalcem v hiši v skladu z njihovim namenom.

Dostop v skupne prostore, v katerih so kotlovnice, strojnice in podobne naprave, imajo le s strani hišnega sveta pooblaščenec oz. zadolžene osebe. Čas in način uporabe skupnih prostorov in naprav določi hišni svet oz. lastnik stanovanjske hiše ali njenega dela v sporazumu z imetniki stanovanjske pravice.

16. člen

Skupnost stanovalcev lahko na zboru stanovalcev opredeli še naslednje zadeve, ki se štejejo za sestavni del tega odloka:

IV. KAZENSKÉ DOLOČBE

17. člen

Z denarno kaznijo do 1.000 din se kaznuje za prekršek, kdor krši določila 9. člena ter 1. in 3. točke 8. člena tega odloka.

V. KONČNE DOLOČBE

18. člen

Ko začne veljati ta odlok, preneha veljati odlok o hišnem redu na območju mesta Ljubljane (Uradni list SRS, 18/77).

19. člen

Odlok začne veljati 8. dan od objave v Uradnem listu SR Slovenije.

OBRAZLOŽITEV K OSNUTKU ODLOKA O HIŠNEM REDU

Osnutek odloka, ki smo ga pripravili za javno razpravo po skupnostih stanovalcev na območju mesta Ljubljane, so predhodno obravnavali vsi zbori krajevnih skupnosti skupščin občin v Ljubljani kakor tudi zbor občin Skupščine mesta Ljubljane.

V skladu s sklepom zbora občin SML smo pripravili nov osnutek, ki je usklajen s pripombami iz javne razprave in primeren za javno razpravo v krajevnih skupnostih in skupnostih stanovalcev.

V osnutek odloka o hišnem redu smo vnesli tudi potrebne določbe v skladu z zakonom o splošni ljudski obrambi in družbeni samozaščiti (Ur. l. SRS, št. 35/82), novo pa je tudi določilo 16. člena, ki dopušča

skupnostim stanovalcev oz. zboru stanovalcev, da kot sestavni del odloka opredeli še nekatere zadeve, ki so specifične za posamezno skupnost stanovalcev, ki jih v osnovnem tekstu odloka ni bilo mogoče zajeti. To sta bili tudi osnovni pripombi, ki sta izhajali iz dosedanje razprave na zboru krajevnih skupnosti.

Ker si mnenja glede potrebnosti ponavljanja določil iz zakona o stanovanjskem gospodarstvu, zakona o stanovanjskih razmerjih in zakona o splošni ljudski obrambi in družbeni samozaščiti nasprotujejo v tem smislu, da se te določbe nekaterim razpravljalcem zdijo nepotrebne, drugi pa menijo, da jih odlok mora vsebovati, smo, zaradi majhnega števila takih določb, le-te v osnutku zadržali in jih bomo opustili pri pripravi predloga, kolikor bo ta zahteva izhajala iz javne razprave po skupnostih stanovalcev.

Definicija stanovalca, ki jo uporabljamo v tem odloku, ni identična definiciji stanovalca iz zakona o stanovanjskih razmerjih, saj 5. člen tega zakona

med stanovalce ne šteje lastnikov stanovanja kot posameznega dela stanovanjske hiše, ki pa jih mora odlok obvezno šteti med stanovalce; potrebno pa je seveda strogo ločiti med posameznimi kategorijami stanovalcev z vidika pravic in dolžnosti, ki jih le-ti imajo. Člen 10 tega odloka v svojem besedilu nameroma ne uporablja definicije stanovalca, saj podstanovalec na primer ni legitimiran dopuščati oz. opuščati kakršnekoli spremembe v stanovanju, ki ga uporablja, brez izrecnega soglasja imetnika stanovanjske pravice.

Pri pripravi osnutka smo poskušali upoštevati tudi pripombe, ki zahtevajo, da se besedilo jezikovno prečisti. Poudariti pa moramo, da to ni vedno mogoče, saj odlok vsebuje nekatera določila iz zakonskih predpisov, ki ne dopuščajo nikakršnih jezikovnih olupšav. Vsekakor pa bomo pri pripravi predloga pritegnili k sodelovanju tudi strokovnjaka s tega področja, ki bo poskrbel, da bo predlog odloka o hišnem redu tudi v tem pogledu neoporečen.

Nastanitveni center Šiška odprt



Na krajši slovesnosti so ob Celovški cesti odprli nov objekt — Nastanitveni center Šiška, v katerem je v 456 sobah 912 ležišč. Zbranim je spregovoril Maks Cebek, predsednik občinskega sveta ZSS Ljubljana-Šiška, ki je poudaril pomen novega objekta, v kulturnem programu pa je sodeloval dekliški pevski zbor Rozke Usenik iz Stanežič.

Obvestilo mestne geodetske uprave

Obvezna prijava sprememb na zemljiščih

Mestna geodetska uprava Ljubljana, kot upravni organ, pristojen za zadeve geodetske službe na območju ljubljanskih občin, poleg ostalih nalog, ki mu jih nalaga zakonodaja, vodi in vzdržuje predvsem tudi zemljiški kataster.

Zaradi potreb širše družbene skupnosti, organizacij združenega dela in občanov naj bi bili podatki zemljiškega katastra zmeraj čim bolj ažurni. Podatki naj bi bili torej čim bolj verodostojni in identični z dejanskim stanjem lastnikov, oziroma uporabnikov nepremičnin. Za dosego tega cilja pa Zakon o zemljiškem katastru ne obvezuje samo geodetske službe mesta Ljubljane, temveč tudi vse povzročitelje sprememb. Po 25. členu citiranega zakona so lastniki, oziroma uporabniki dolžni prijaviti pristojnemu občinskemu geodetskemu organu vsako spremembo v vrsti rabe zemljišča, in sicer v 30 dneh od nastale spremembe.

Ugotavljamo, da povzročitelji sprememb te zakonske obveze niso vsi dosledno izpolnjevali, čeprav zakon o zemljiškem katastru v 36. in 37. členu predvideva tudi sankcije za tovrstne prekrške in sicer za organizacije združenega dela kazen do 10.000 dinarjev in 1000 dinarjev denarne kazni za

občana, ki ne prijavijo nastale spremembe v predpisanem roku.

Kljub ugotovitvam, da občani, kot tudi druge organizacije niso dosledno prijavljali sprememb, ki so jih povzročili, kar se je seveda odražalo tudi v ažurnosti naše dokumentacije, nismo dosedaj izvajali nobenih sankcij, ker smo smatrali, da vsi povzročitelji pač niso mogli biti seznanjeni z zakonskimi obveznostmi glede prijavljanja sprememb. Zato s tem dopisom opozarjamo vse prizadete občane in druge organizacije na njihovo zakonsko obvezo, da nam sproti javljajo vse spremembe in s tem pripomorejo k največji možni uskladitvi geodetske dokumentacije z dejanskim stanjem na terenu ter se tako izognejo nepotrebnim sankcijam, ki jih predvideva zakon.

V pristojnosti Mestne geodetske uprave je tudi podeljevanje hišnih števil. Zato morajo lastniki stavb, ki nimajo hišne številke, za določitev hišne številke vložiti vlogo na Mestni geodetski upravi, Ljubljana, Cankarjeva 1/III. Sprejem vlog je do nadaljnjega vsak dan, razen sobote v času od 8. do 16. ure.

MESTNA GEODETSKA UPRAVA
LJUBLJANA