

Na osnovu člana 12. Stav 1. Tačka (10) Statuta Udruženja vlasnika lokala TPC kalča Niš , Odluke o opštim pravilima kućnog reda u stambenim i stambeno poslovnim zgradama na teritoriji Grada Niša, a u skladu sa članom 76. Stav 3. Zakona o stanovanju i održavanju zgrad, Skupština Udruženja vlasnika lokala TPC "Kalča" Niš, na predlog Upravnog odbora Udruženja, na sednici održanoj dana _____.2018.god. donela je

O D L U K U

O PRAVILIMA KUĆNOG REDA U ZGRADI- TRŽNO- POSLOVNI CENTR "KALČA" NIŠ

I- OPŠTE ODREDBE

Član 1.

Ovom odlukom uređuju se odnosi i ponašanje vlasnika posebnih delova TPC "Kalče", zakupaca i posetioca u Tržno-poslovnom centru "Kalča" Niš za vreme boravka u zgradi, kao i obaveze i odgovornosti u vremenu kad je zgrada delimično ili u celini zatvorena za posetioce-**KUĆNI RED TPC "KALČA" NIŠ.**

Pod **Kućnim redom**, u smislu stave 1. Ovog člana, podrazumevaju se opšta pravila ponašanja u zgradi, obavezna za sve vlasnike posebnih delova, zakupce, zaposlene u posebnim i zajedničkim delovima zgrade, kupce i druge posetioce zgrade, čijim poštovanjem će se obezbediti red, mir i sigurnost u zgradi, svim legalnim korisnicima posebnih delova zgrade, ne ometano korišćenje poslovnih i zajedničkih delova zgrade, kao i zemljišta u skladu sa odlukama organa upravljanja zgradom-TPC "Kalča" Niš.

TPC "Kalča" se može koristiti samo na način kojim se ne ugrožava bezbednost zgrade i gradjana, ne nanosi šteta zgradi i ne ometaju vlasnici i zakupci poslovnog prostora u obavljanju svoje delatnosti.

Član 2.

Korisnicima TPC "KALČA" NIŠ u smislu ove odluke smatraju se vlasnici, zakupci i drugi korisnici posebnih delova i zajedničkih prostora i prostorija koji u njima rade, kao i druga lica koja povremeno borave u TPC "Kalča"

Član 3.

Tržno-poslovni centar "KALČA" Niš je namenjen za obavljanje privredne, javne i kulturne delatnosti i ni jedan njegov deo se ne može koristiti za stanovanje.

II — POSEBNE ODREDBE

Član 4.

O sprovođenju Kućnog reda dužni su da se staraju pre svega vlasnici posebnih delova zgrade, Skupština i Upravni odbor Udruženja vlasnika lokala TPC Kalča Niš u skladu sa pozitivnim propisima .

Član 5.

Zabranjeno je da korisnici posebnih i zajedničkih delova zgrade remete red i mir u zgradi, da uznemiravaju druge korisnike i rad drugih korisnika posebnih delova, vikom i nepristojnim ponašanjem prekomernim i preglasnim korišćenjem muzičkih instrumenata, radio televizijskih prijemnika kao i mehaničkim izvorom buke iznad dozvoljenog nivoa za ovakav tip zgrade ili na drugi način narušavaju red i mir u TPC "Kalča".

U posebnim delovima zgrade gde se obavljaju privredne delatnosti koje stvaraju paru, dim, mirise i slično, dužni su da odgovarajućom opremom i izolacijom obezbede da se para, dim, mirisi i slično ne šire na susedne delove zgrade i da pribave saglasnost nadležnog organa Grada za obavljanje te delatnosti u ovom objektu.

U posebnim delovima zgrade gde se obavlja ugostiteljska delatnost nije dozvoljeno korišćenje muzike ukoliko vlasnik, odnosno korisnik tog posebnog dela nije obezbedio izveštaj o merenju nivoa buke, koja ne sme biti visa od dozvoljenog nivoa za ovakvu vrstu objekta.

Član 6.

Zabranjuje se svako samovlasno zauzimanje zajedničkog prostora, holova ili prolaza, otvaranje izlaza na terase ili ulicu i svaka druga samoinicijativna izmena zajedničkih delova ili zidova zgrade.

III — ODRŽAVANJE HIGIJENE I ESTETIKE OBJEKTA

Član 7.

Stepeništa, hodnici i druge zajedničke prostorije moraju biti čiste i uredne.

Smeće i drugi otpaci iz posebnih delova zgrade izbacuju se na mesta i u kontejnere koji su za to određeni.

Nije dozvoljeno odlaganje u hodnicima ili u prostoru tzv.đubrare: otpadnih materijala, šuta i drugo, koji se javljaju prilikom izvođenja građevinsko - zanatskih radova od strane ili po nalogu vlasnika posebnih delova, već isti mora istog dana da se o trošku vlasnika izveze na odgovarajuću gradsku deponiju.

Prostori i posude za smeće moraju se održavati uredno i čisto.

Vlasnici i zakupci posebnih delova zgrade su dužni da svoj, odnosno deo koji koriste za obavljanje delatnosti drže u čistom i uredno stanju.

Zabranjeno je bacanje odpadaka i bilo kakvih predmeta u lavaboe, WC šolje i drugim otvorima kanalizacije.

Član 8.

Zabranjuje se samoinicijativno isticanje reklama i drugih reklamnih materijalia po ogradama, stubovima, zidovima zgrade, kao i postavljanje panoa, rashladnih i drugih uređaja kako unutar tako i van zgrade.

Organ upravljanja zgradom će definisati mesta, pozicije i uslove za isticanje reklama, koje se mogu

postaviti nakon zaključenja Ugovora o zakupu prostora sa nadležnim oragnom upravljanja zgradom.

Zabranjeno je da se drže i ostavljaju bilo kakvi predmeti na stepeništima, hodnicima i protiv požarnim prilazima i drugim zajedničkim prostorima zgrade.

Služba obezbedjenja zgrade je ovlašćena da spreči svaku radnju kojom se narušavaju odredbe ove odluke.

IV - BEZBEDNOST OBJEKTA

Član 9.

Zgrada je obezbeđena fizičkim obezbeđenjem u trajanju od 0-24 časova, kao i video nadzorom, koji je u funkciji od 0-24 .

Član 10.

Radno vreme u zgradi TPC "Kalča" počinje u 7:00 sati, a završava se u 22:00 sata.

Izuzetno, posebni delovi zgrade koji imaju dozvolu nadležnog organa Grada za rad duži od 22 sata, mogu nastaviti rad do vremena koje im je dozvoljeno, uz obavezu da njihovi posetioци mogu dolaziti samo u te posebne delove zgrade.

Služba obezbeđenja je ovlašćena da traži na uvid odobrenje Grada za produženo radno vreme, kao i da spreči svako kretanje posetilaca, van posebnih delova zgrade iz stava 2. Ovog člana.

Član 11.

Sva ulazna vrata zgrade po isteku radnog vremena u 22:00 sata se moraju zaključati.

Izuzetno, zbog korišćenja posebnih delova zgrade iz čl.10. stav 2. ove Odluke ulazna vrata iz ul. Obrenovićeve ostaju otvorena do završetka radnog vremena ovih delova zgrade ili ista moraju posedovati zvono za pozivanje obezbeđenja da ulazna vrata otvori i posetioca uputi u poseban deo zgrade koji ima dozvolu za

produženo radon vreme.

Ulazna vrata na zajedničkim prostorijama (podrumske prostorije, magacini, liftovske kućice, prostorije strujomera i drugih uređaja TPC "Kalče", kao i ulazna vrata koja vode ka ravnim krovovima moraju biti stalno zaključana i njih mogu koristiti samo ovlašćena lica od strane organa koji upravlja zgradom.

Član 12.

Vlasnici, odnosno korisnici posebnih delova zgrade, mogu vršiti prepravke u svojim posebnim delovima, koje ne utiču na spoljni izgled ili ne narušavaju statičku stabilnost objekta ili njegovih delova i koji ne narušavaju zajedničke vodove za struju, vodu, kanalizaciju, hlađenje, grejanje i sl.

Član 13.

Na krovovima i terasama zgrade nije dozvoljeno da se izvode radovi (postavljanje konzola, antena i sl.) kojima se može naneti šteta zgradi.

Izuzetno, na osnovu ugovora sa organom koji upravlja zgradom i uz prisustva ovlašćenog lica, mogu se postavljati lakši antenski sistemi i kablovi i to na mestima gde se nećete narušiti izgled zgrade ili naneti bilo kakva materijalna šteta.

Član 14.

Liftovi, pokretne stepenice i drugi uređaji u objektu mogu se koristiti isključivo u skladu sa uputstvom proizvođača i to samo u toku radnog vremena.

Otklanjanje kvarova na uređajima može vršiti samo organizacija koja ima potrebna ovlašćenja-licence za obavljanje tih poslova.

Član 15.

Korisnici posebnih delova u TPC "Kalča" ne smeju vršiti popravke ili stavljati u pogon uređaje i instalacije ukoliko bi time doveli u opasnost ili naneli

štetu drugim licima ili objektu.

Član 16.

Radi zaštite od požara zabranjeno je:

- držati u posebnim i zajedničkim prostorijama, stepeništima, hodnicima i protivpožarnim prilazima, lako zapaljive materijale;
- zatvaranje slavina na ulaznom ventilu od zidnih požarnih hidranata;
- pregradjivanje, zatvaranje nužnih prolaza preko prohodnih terasa koje mogu poslužiti u slučaju spasavanja;
- u posebnim i zajedničkim delovima zgrade ne mogu se držati ložišta koja mogu zbog svojih karakteristika ili svoje neispravnosti ili nepažnje da izazovu požar u posebnom delu i zgradi u celini.

Član 17.

Korisnici zgrade su dužni u skladu sa propisima o odbrani:

- da koriste skloništa i druge zaštitne objekte u skladu sa njihovom namenom;
- da preduzimaju mere za otklanjanje opasnosti od raznih vrsta elementarnih i drugih nepogoda i nesreća a u slučaju nemogućnosti da sami otklone određenu opasnost da obaveste službu održavanja i organ za upravljanje zgradom;
- da se u odnosu na zgradu i posebne delove zgrade, uređaje i instalacije koje koriste opreke sa pažnjom dobrog domaćina;
- da postupe po nalogu službe koja se stara o održavanju objekta;
- da preduzimaju mere zaštite lične bezbednosti i imovine;
- da preduzimaju i druge mere i aktivnosti u cilju zaštite zgrade, posebnih delova,

opreme i instalacije.

V - OSTALE ODREDBE

Član 18.

Zabranjeno je **uvođenje** životinja u zgradu i kretanje kroz zgradu biciklima, rolerima, i drugim prevoznim sredstvima.

Član 19.

U slučaju organizovanja većih skupova (promocija, izložbi i drugih manifestacija) organizatori su dužni da iste blagovremeno prijave organu za upravljanje zgradom TPC "Kalča" i MUP-u Niš radi dobijanja saglasnosti za organizovanje manifestacija i eventualno adekvatno obezbedjenje objekta.

Član 20.

Korisnicima poslovnog objekta nije dozvoljeno da samoinicijativno na zajedničkim komunikacijama postavljaju stolove, gondole, tezge i sl. već to mogu da čine isključivo na osnovu ugovora koji zaključju sa organom upravljanja zgradom - TPC "Kalča".

Član 21.

Posebni delovi zgrade moraju biti obeleženi brojevima.

Organ koji upravlja zgradom dužan je da u objektu na vidnom nestu istakne raspored i spisak posebnih delova zgrade sa nazivom - firmom koja obavljaju svoju dalatnost u tim delovima. –

Član 22.

Organ upravljanja zgradom će svojom odlukom odrediti mesto i način isticanja svih obaveštenja o svojim odlukama i drugim bitnim pojedinostima sa kojima članovi

Skupštine treba da budu informisani.

Član 23.

Za sprovođenje svih odredbi ove odluke u svojim posebnim delovima odgovorni su vlasnici-korisnici posebnih delova, a za zajednički prostor u TPC "Kalča"-Upravni odbor Skupštine Udruženja vlasnika lokala TPC Kalča Niš.

Angažovano fizičko obezbeđenje je ovlašćeno i obavezno da kontroliše poštovanje ove odluke i da u slučaju ne poštovanja iste preduzima potrebne mere za poštovanje iste.

U slučaju da fizičko obezbeđenje nije u stanju da uspostavi red, dužno je da odmah obavesti ovlašćeno lice Udruženja i Komunalnu policiju Grada Niša.

Komunalna policija je ovlašćena i obavezna da u skladu sa Zakonom o stanovanju i održavanju zgrada vrši svoju funkciju i u zgradi "TPC KALČA" Niš.

Član 24.

Upravni odbor Udruženja vlasnika lokala TPC Kalča Niš, će u roku od 120 dana doneti plan isticanja oglasa, reklama i slobodnog zajedničkog prostora, koji se može koristiti na osnovu ugovora o zakupu zaključenog sa Udruženjem vlasnika lokala TPC Kalča Niš.

Član 25.

Ova odluka stupa na snagu prvog dana od dana usvajanja, a primenjivaće se po isteku 8. Dana po usvajanju.

U Nišu, _____2018.godine

P R E D S E D N I K
UPRAVNOG ODBORA UDRUŽENJA
Dragoslav Pavlović