Na temelju članka 31. stavka 5. Zakona o upravljanju i održavanju zgrada (»Narodne novine«, broj 152/24) ministar prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine donosi

PRAVILNIK
O KUĆNOM REDU U ZGRADAMA

Predmet Pravilnika

Članak 1.

Ovim Pravilnikom propisuju se opća pravila kućnog reda koja se odnose na korištenje zajedničkih prostora u zgradi, dopuštenu razinu buke u korištenju posebnih dijelova zgrade, sprječavanje skupljanja otpada u posebnim dijelovima zgrade, satnicu kućnog mira, kao i odstupanja u iznimnim slučajevima, obveze vlasnika stanova koji iznajmljuju svoje stanove te druga pitanja.

Odgovornost za pridržavanje kućnog reda

Članak 2.

(1) Sve osobe koje se na neki način služe ili koriste posebnim ili zajedničkim dijelovima zgrade (dalje: Korisnici) obvezni su se pridržavati pravila kućnog reda.

(2) Suvlasnik je odgovoran za pridržavanje kućnog reda za sve treće osobe koje se koriste njegovim posebnim dijelom zgrade ili su kod njega u posjetu.

(3) Nepridržavanje pravila kućnog reda smatra se neurednim izvršavanjem obveza iz međuvlasničkog ugovora.

(4) Svaki suvlasnik obvezan je predstavniku suvlasnika dostaviti ime, prezime i kontakt svojih najmoprimaca.

Korištenje zajedničkih i posebnih dijelova zgrade

Članak 3.

(1) Korisnici su obvezni su dijelove zgrade koristiti pažnjom dobrog gospodara, pazeći da svojim korištenjem ne ometaju druge Korisnike u njihovu korištenju.

(2) Korisnici su obvezni zajedničke dijelove i uređaje u zgradi te okućnicu zgrade koristiti u skladu s namjenom i važećim propisima te na način da se čuva red, mir i čistoća.

(3) Zajednički dijelovi i uređaji zgrade su dijelovi i uređaji određeni zakonom kojim se uređuje upravljanje i održavanje zgrada odnosno oni koji su određeni kao zajednički dijelovi međuvlasničkim ugovorom.

(4) Zajednički prostori kao što su dvorište, prostorije za sastanke, sušionice, praonice, bazeni, biciklarne i slično mogu se koristiti isključivo u skladu s njihovom namjenom, odnosno u skladu s odlukom suvlasnika o načinu njihova korištenja.

(5) Korisnici su obvezni održavati čistoću zajedničkih dijelova zgrade te ih čuvati od oštećenja.

(6) Korisnici su obvezni voditi brigu o posebnim dijelovima zgrade kojima se koriste kako ne bi nastala šteta drugim suvlasnicima.

Imisije

Članak 4.

(1) Zabranjeno je dimom, prašinom, neugodnim mirisima, svjetlosnim zagađenjem, odnosno bilo kakvim drugim imisijama ometati stanovanje ili ugrožavati zdravlje korisnika.

(2) Zajednički ili posebni dijelovi zgrade u kojima se stvara dim, prašina, mirisi, buka, svjetlosno zagađenje, odnosno bilo kakve druge imisije, moraju biti odgovarajuće izolirani, odnosno uređeni, i to na način da se ne ometa stanovanje i ne ugrožava zdravlje korisnika, odnosno da se spriječi širenje imisija.

Vodovodne i druge instalacije

Članak 5.

(1) Korisnici su obvezni vodovodne i sanitarne uređaje u posebnim dijelovima zgrade održavati u ispravnom i urednom stanju u skladu s važećim propisima.

(2) Korisnici su obvezni zimi provoditi mjere protiv smrzavanja vode u vodovodnim i drugim instalacijama i uređajima.

(3) Korisnici ne smiju bacati otpatke u zahodske školjke, sudopere, umivaonike i drugo.

Sprječavanje buke, dnevni i noćni mir

Članak 6.

(1) Korisnici ne smiju vikom, slušanjem ili reproduciranjem glazbe ili na neki drugi način stvarati ili omogućiti stvaranje neprimjerene buke ili narušavati red i mir u zgradi.

(2) Korisnici posebno ne smiju poduzimati radnje koje remete kućni red i mir radnim danom u razdoblju od 15 do 17 sati te od 22 do 7 sati, a neradnim danom odnosno vikendom i blagdanom od 13 do 17 sati te od 22 do 9 sati.

(3) U razdoblju iz stavka 2. ovoga članka razina buke treba biti ograničena kako se ne bi čula izvan stana odnosno prostorije.

(4) Korisnici mogu prilikom održavanja proslava postupiti drugačije od odredbi iz stavka 1. i 2. ovoga članka, ako najave proslavu dva dana prije njezina održavanja i ako proslava ne traje duže od ponoći.

(5) Odlukom suvlasnika donesenom natpolovičnom većinom suvlasnika moguće je na drugi način urediti vrijeme dnevnog i noćnog odmora iz stavka 2. ovoga članka te održavanje proslava iz stavka 4. ovoga članka.

Radovi na posebnim dijelovima zgrade

Članak 7.

(1) Prilikom izvođenja radova na posebnim dijelovima zgrade Korisnici su obvezni pridržavati se propisa iz područja prostornog uređenja i gradnje, Zakona o upravljanju i održavanju zgrada te odredaba ovoga Pravilnika.

(2) Prilikom izvođenja radova na posebnim dijelovima zgrade Korisnici su obvezni na primjeren način, minimalno dva dana prije početka radova, obavijestiti druge suvlasnike i korisnike o vrsti radova, početku i očekivanom trajanju izvođenja radova.

(3) Prilikom izvođenja radova na posebnim dijelovima zgrade ne primjenjuju se odredbe članka 6. ovoga Pravilnika o sprječavanju buke.

(4) Izvođenje radova u posebnim dijelovima, osim zbog hitnih popravaka, dozvoljeno je isključivo u razdoblju od 8 do 20 sati radnim danom, a subotom od 9 do 19 sati.

(5) Nedjeljom, praznikom i blagdanom, osim zbog hitnih popravaka, nije dozvoljeno izvođenje građevinskih radova u posebnim dijelovima zgrade.

(6) Za vrijeme izvođenja radova u zgradi može se privremeno zauzeti primjereni dio zajedničkog dvorišta za smještaj građevinskog i drugog materijala, uz dogovor s predstavnikom suvlasnika.

(7) Odlukom suvlasnika donesenom natpolovičnom većinom suvlasnika moguće je na drugi način urediti vrijeme u kojem je dozvoljeno izvoditi građevinske radove.

Kućni ljubimci

Članak 8.

(1) U posebnim dijelovima zgrade dozvoljeno je držanje kućnih ljubimaca u skladu s propisima koji uređuju pitanja zaštite životinja, općim aktima predstavničkih tijela jedinica lokalne samouprave i međuvlasničkim ugovorom.

(2) Korisnici su obvezni počistiti svaki oblik izmeta ili drugih ostataka iza svojih kućnih ljubimaca sa svih dijelova zgrade i okućnice zgrade te se brinuti da njihovi kućni ljubimci ne uznemiravaju ostale korisnike.

(3) Nije dozvoljeno držanje ili ostavljanje kućnih ljubimaca bez nadzora u zajedničkim dijelovima zgrade.

(4) U zajedničkim dijelovima zgrade nije dozvoljeno uvođenje ili hranjenje životinja koje nemaju vlasnika.

(5) Odlukom suvlasnika donesenom natpolovičnom većinom suvlasnika moguće je na drugi način urediti pravila koja se tiču držanja i ostavljanja kućnih ljubimaca te uvođenja i hranjenja životinja koje nemaju vlasnika u zajedničkim dijelovima zgrade.

Ogrjev, drva i opasne tvari

Članak 9.

(1) U zajedničkim dijelovima zgrade nije dopušteno držati lako zapaljive ili opasne tvari i predmete od kojih bi mogla nastati nepopravljiva šteta.

(2) Drva, ugljen ili tekući ogrjev smiju se držati samo u za to predviđenim zajedničkim dijelovima zgrade ili u posebnim dijelovima zgrade.

(3) Cijepanje drva dozvoljeno je u okućnici zgrade vodeći računa o sigurnosti svih korisnika zgrade i o primjerenoj razini buke te u posebno namijenjenoj prostoriji za cijepanje.

(4) Korisnici su obvezni uređaje za loženje i tekuće plinove koristiti isključivo u skladu s propisima kojima se uređuje zaštita od požara.

Naknadno montiranje tendi, roloa ili sjenila na pročelje zgrade

Članak 10.

(1) Na pročeljima zgrade, balkonima, lođama i terasama dozvoljeno je postavljanje tendi, roloa ili sjenila na način da ih se pričvrsti na zajedničko pročelje pod uvjetom da je odlukom donesenom natpolovičnom većinom suvlasnika odlučeno o njihovom izgledu.

(2) Stavak 1. ovoga članka se ne odnosi na tende, roloe ili sjenila postavljene prije stupanja na snagu ovoga Pravilnika.

Bacanje otpada

Članak 11.

(1) Otpad se odlaže isključivo u za tu svrhu namijenjene zajedničke kante, kontejnere ili prostorije.

(2) Zabranjeno je odlaganje otpada u zajedničkim prostorijama koje nisu namijenjene za tu svrhu.

(3) Zabranjeno je prikupljanje otpada u posebnim dijelovima zgrade, kao i stvari ili predmeta koje neugodnim mirisom ometaju druge Korisnike ili predstavljaju opasnost za sigurnost, život ili zdravlje ljudi.

(4) Zabranjeno je prolijevati tekućine, ispraživati stolnjake, posteljinu, tepihe, krpe i slično te bacati predmete, opuške i slično kroz prozore, vrata, balkone i lođe zgrade.

Držanje cvijeća u posebnim i zajedničkim dijelovima zgrade

Članak 12.

(1) Cvijeće, odnosno drugo bilje i raslinje koje se nalazi balkonu, terasi, lođi, vrtu odnosno u drugom posebnom ili zajedničkom dijelu zgrade mora se držati u posudama koje zadržavaju vodu i koje su osigurane od pada.

(2) Cvijeće i raslinje iz stavka 1. ovoga članka zalijeva se na način da voda ne oštećuje balkone, prozore, pločnik i pročelje zgrade.

(3) Korisnici su obvezni osigurati da zasađeno cvijeće odnosno drugo bilje i raslinje ne ošteti balkone, terase odnosno lođe.

(4) U zajedničkim dijelovima zgrade mogu se držati uredno postavljene posude s cvijećem pod uvjetom da su kumulativno ispunjeni sljedeći uvjeti:

– da je donesena odluka natpolovičnom većinom suvlasnika kojom je isto dozvoljeno

– da prostor za slobodan prolaz iznosi najmanje 1,25 metara

– da mjesta na kojima su postavljene posude nisu predviđena kao evakuacijski putevi

– da se poštuju svi propisi koji uređuju pristupačnost građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti

– da se poštuju sva pravila o predviđena propisima kojima je uređeno područje zaštite od požara.

Uklanjanje snijega i leda sa zajedničkih dijelova zgrade

Članak 13.

Korisnici su obvezni organizirati čišćenje snijega i leda s krovova i pločnika, odnosno provesti radnje radi sprječavanja nastanka štete drugim korisnicima zgrade i trećim osobama u vezi sa snijegom i ledom na svim površinama koje se nalaze na građevinskoj čestici zgrade.

Vrata i prozori

Članak 14.

(1) Ulazna vrata zgrade i zajedničkog dvorišta moraju biti stalno zatvorena i osigurana električnom bravom ili zaključana na način da onemoguće ulaz neovlaštenim trećim osobama u zgradu ili zajedničko dvorište.

(2) Korisnici su obvezni brinuti da ulazna vrata u zgradu budu zatvorena.

(3) Vrata, prozori odnosno kapci koji se otvaraju prema javnoj prometnoj površini ne smiju položajem ometati prolaznike.

(4) Za vrijeme padalina i vjetra Korisnici su obvezni voditi računa da prozori i vrata zajedničkih dijelova zgrade budu zatvoreni.

Korištenje dizala

Članak 15.

(1) Korisnici su obvezni voditi brigu o načinu korištenja dizala u zgradi, čuvati od oštećenja dijelove i uređaje dizala te su obvezni brinuti o čistoći dizala.

(2) Korisnici su obvezni prilikom prijevoza građevinskog materijala, teških ili velikih predmeta, koristiti dizala u skladu s njihovom nosivošću.

Zajedničko dvorište i okućnica

Članak 16.

(1) Ako nije drukčije određeno međuvlasničkim ugovorom ili odlukom natpolovične većine suvlasnika, svi se Korisnici imaju pravo koristiti zajedničkim dvorištem i okućnicom.

(2) Korisnici su obvezni zajedničko dvorište i okućnicu održavati čistim i urednim.

(3) Zajedničko dvorište i okućnica ne smiju se koristiti za:

– trajni smještaj građevinskog i drugog materijala, otpada i slično

– držanje ili skladištenje komunalnog ili bilo kojeg drugog otpada, osim u za to predviđenim spremnicima, kontejnerima i drugim prikupnim mjestima, u skladu s glavnim projektom ili odlukom suvlasnika donesenom natpolovičnom većinom suvlasnika

– trajni smještaj neispravnih automobila, motocikala i drugih strojeva

– uznemiravanje drugih korisnika zgrade stvaranjem neprimjerene buke

– pranje vozila, osim ako je odlukom natpolovične većine suvlasnika drugačije određeno

– parkiranje vozila na način da se onemogućava ulazak i izlazak drugih vozila

– samovoljno ograđivanje ili blokiranje zajedničkog dijela za osobno parkiranje vozila ili smještaj stvari

– ostavljanje kućnih ljubimaca bez nadzora.

Kućne veže, stubišta, tavani, zajednički hodnici i prohodne terase

Članak 17.

(1) Korisnici ne smiju u kućnim vežama, prolazima, zajedničkim hodnicima, terasama, tavanima i stubištima, kao i u okućnici zgrade ostavljati bicikle, skutere, motocikle, romobile, namještaj, strojeve, kuhinjske aparate, kutije, vreće, obuću, otpad te druge stvari koje mogu izazvati požar ili narušavati okolni izgled.

(2) Iznimno od stavka 1. ovoga članka, može se odrediti da se bicikli i romobili mogu ostavljati na za to prethodno predviđena mjesta u zajedničkom podrumu, tavanu, okućnici te hodniku ako su kumulativno ispunjeni sljedeći uvjeti:

– da je donesena odluka natpolovičnom većinom suvlasnika kojom je isto dozvoljeno

– slobodan prolaz u hodnicima predviđenima za ostavljanje stvari u svakom trenutku mora iznositi najmanje 1,25 metara,

– da mjesta predviđena za ostavljanje stvari nisu predviđena kao evakuacijski putevi

– da se poštuju svi propisi koji uređuju pristupačnost građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti

– da se poštuju sva pravila o predviđena propisima kojima je uređeno područje zaštite od požara.

(3) Dječja i invalidska kolica mogu se ostavljati u zajedničkim prostorijama na način da ne ometaju slobodan prolaz pazeći da se poštuju svi propisi koji uređuju pristupačnost građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti, kao i da se poštuju sva pravila o predviđena propisima kojima je uređeno područje zaštite od požara.

(4) U prostorima iz stavka 1. nije dozvoljeno bacanje otpadaka ili bilo kakvo onečišćavanje istih.

(5) Kućne veže, stubišta, prolazi i zajednički hodnici moraju biti osvijetljeni.

(6) Korisnici posebnih dijelova mogu koristiti zajedničke prohodne terase u skladu s odlukom suvlasnika donesenom natpolovičnom većinom suvlasnika.

Zajednički podrum i uređeni tavan

Članak 18.

(1) Ulazna vrata u zajednički podrum i uređeni tavan moraju biti zaključana, osim ako suvlasnici natpolovičnom većinom suvlasnika ne donesu odluku kojom bi bilo određeno drugačije.

(2) Tavan na kojem se nalaze spremišta suvlasnika smatra se uređenim tavanom.

(3) U zajedničkoj podrumskoj garaži korisnici su obvezni parkirati vozila na označenim mjestima i na način da ne smetaju prolasku drugih vozila.

(4) Na mjestima iz stavka 1. ovoga članka koji predstavljaju zajedničke dijelove zgrade dozvoljeno je držanje stvari u skladu s odlukom suvlasnika donesenom natpolovičnom većinom suvlasnika.

Zajednički dijelovi zgrade koji nisu predviđeni za svakodnevni boravak ljudi

Članak 19.

(1) Zajednički dijelovi zgrade koji nisu predviđeni za svakodnevni boravak ljudi su strojarnica dizala, krov, neprohodne terase, neuređeni tavani i skloništa.

(2) Pristup mjestima iz stavka 1. ovoga članka dozvoljen je samo ovlaštenim osobama, zakupnicima takvih prostora i predstavniku suvlasnika, osim ako suvlasnici natpolovičnom većinom suvlasnika ne donesu odluku kojom bi bilo određeno drugačije.

(3) Ovlaštene su one osobe koje poduzimaju radnje na otklanjanju kvarova, nedostataka ili rekonstrukcije temeljem posebnih odluka ili ugovora o održavanju.

(4) Treće osobe imaju pristup mjestima iz stavka 1. ovoga članka samo u pratnji osoba iz stavka 2. ovoga članka.

(5) Ključevi od vrata prema mjestima iz stavka 1. ovoga članka nalaze se kod predstavnika suvlasnika, osim ako suvlasnici natpolovičnom većinom suvlasnika ne donesu odluku kojom bi bilo određeno drugačije.

(6) Suvlasnici su obvezni skloništa u zgradi koja su upisani kao zajednički dijelovi zgrade održavati u funkcionalnom stanju u skladu s propisima koji uređuju područje civilne zaštite.

(7) Na mjestima iz stavka 1. ovoga članka dozvoljeno je držanje samo onih stvari koje služe za potrebe održavanja tih zajedničkih dijelova zgrade, osim ako suvlasnici natpolovičnom većinom suvlasnika ne donesu odluku kojom bi bilo određeno drugačije.

Povrede kućnog reda

Članak 20.

Za nepridržavanje odredbi kućnoga reda propisuju se novčane naknade u skladu s odredbama Zakona o upravljanju i održavanju zgrada i međuvlasničkog ugovora.

Posebna pravila

Članak 21.

(1) Posebna pravila kućnog reda donose suvlasnici natpolovičnom većinom suvlasnika u skladu sa Zakonom o upravljanju i održavanju zgrada.

(2) Posebnim pravilima kućnog reda moguće je urediti sve situacije koje se tiču kućnog reda u zgradama, a koje nisu predviđene ovim Pravilnikom.

(3) Sve odluke koje je, sukladno odredbama ovoga Pravilnika, moguće donijeti natpolovičnom većinom suvlasnika, mogu se uvrstiti u posebna pravila kućnog reda.

Klasa: 023-01/23-01/146
Urbroj: 531-01-25-56
Zagreb, 3. lipnja 2025.

Potpredsjednik Vlade
i ministar
Branko Bačić, v. r.

UPRAVITELJ: RUBINI d.o.o.
Obala Aldo Rismondo 18 Rovinj-Rovigno
Radno vrijeme administracije:
Ponedjeljak: 9:00 – 11:00
Srijeda, Četvrtak: 9:00 – 11:00, 13:00 – 14:30
Telefonski broj: +385/52/830-928
E mail: info@rubini.hr
Kontakti telefona važnih službi:
CENTAR ZA HITNE SLUČAJEVE: 112
VATROGASCI: 193
POLICIJA: 192
HITNA POMOĆ:194
DIMNJAČAR: _____
INSPEKCIJE:
- KOMUNALNO I PROMETNO REDARSTVO ROVINJ-ROVIGNO Trg Matteotti 2, tel: (052/ 805 223)

- PROTUPOŽARNA (MUP), PULA, Trg Republike 1 (tel: 052/ 532 415)
- GRAĐEVINSKA INSPEKCIJA, PAZIN, Prolaz Frane Matejčića (tel: 052/ 616 015)
- SANITARNA INSPEKCIJA, ROVINJ-ROVIGNO, P.Bobicchio 1 (tel: 051/ 298 767)
- VETERINARSKA, PULA, Trinajstićeva 1 (tel: 052/ 541 590)

RUBINI ROVINJ - ROVIGNO
www.rubini.hr
Tel. 052 830 928

In base all'articolo 31, comma 5, della Legge sulla gestione e manutenzione degli edifici («Gazzetta ufficiale», n. 152/24), il Ministro dell'assetto territoriale, dell'edilizia e dei beni statali adotta il seguente

REGOLAMENTO
SUL REGOLAMENTO INTERNO NEGLI EDIFICI

Oggetto del Regolamento
Articolo 1.

Il presente Regolamento stabilisce le norme generali del regolamento interno relative all'uso degli spazi comuni nell'edificio, al livello consentito di rumore nell'uso delle parti speciali, alla prevenzione dell'accumulo di rifiuti nelle parti speciali, agli orari di quiete domestica, nonché alle deroghe in casi eccezionali, agli obblighi dei proprietari che affittano i propri appartamenti e ad altre questioni.

Responsabilità del rispetto del regolamento interno
Articolo 2.

1. Tutte le persone che in qualsiasi modo utilizzano le parti speciali o comuni dell'edificio (di seguito: Utenti) sono tenute a rispettare le norme del regolamento interno.
2. Il comproprietario è responsabile del rispetto del regolamento interno da parte di tutte le terze persone che utilizzano la sua parte speciale dell'edificio o che si trovano in visita presso di lui.
3. Il mancato rispetto delle norme del regolamento interno è considerato inadempimento degli obblighi derivanti dal contratto di comproprietà.
4. Ogni comproprietario è tenuto a fornire al rappresentante dei comproprietari il nome, il cognome e i contatti dei propri inquilini.

Uso delle parti comuni e speciali dell'edificio
Articolo 3.

1. Gli Utenti devono utilizzare le parti dell'edificio con la diligenza del buon padre di famiglia, avendo cura di non ostacolare l'uso da parte degli altri Utenti.
2. Gli Utenti sono tenuti a utilizzare le parti comuni e gli impianti dell'edificio nonché le pertinenze esterne conformemente alla loro destinazione e alle normative vigenti, mantenendo ordine, pace e pulizia.
3. Le parti e gli impianti comuni sono quelli stabiliti dalla legge che disciplina la gestione e la manutenzione degli edifici, oppure quelli definiti come comuni dal contratto di comproprietà.
4. Gli spazi comuni come cortili, sale riunioni, stenditoi, lavanderie, piscine, depositi biciclette e simili possono essere utilizzati esclusivamente secondo la loro destinazione o conformemente alla decisione dei comproprietari sull'uso.
5. Gli Utenti devono mantenere pulite le parti comuni dell'edificio e proteggerle da danni.
6. Gli Utenti devono prendersi cura delle parti speciali dell'edificio che utilizzano, in modo da non arrecare danno agli altri comproprietari.

Immissioni
Articolo 4.

1. È vietato disturbare l'abitabilità o compromettere la salute degli utenti mediante fumo, polvere, odori sgradevoli, inquinamento luminoso o altre immissioni.
2. Le parti comuni o speciali dell'edificio in cui si producono fumo, polvere, odori, rumore, inquinamento luminoso o altre immissioni devono essere adeguatamente isolate o sistemate in modo da non disturbare l'abitabilità né compromettere la salute degli utenti, prevenendo la diffusione delle immissioni.

Impianti idrici e altri impianti
Articolo 5.

1. Gli Utenti devono mantenere in buono stato di funzionamento e ordine gli impianti idrici e sanitari delle parti speciali, conformemente alle normative vigenti.

2. Durante l'inverno, gli Utenti sono tenuti ad adottare misure contro il congelamento dell'acqua nelle tubazioni e negli impianti.
3. È vietato gettare rifiuti nei WC, nei lavandini, nei lavabi o in altri scarichi.

Prevenzione del rumore, quiete diurna e notturna
Articolo 6.

1. Gli Utenti non devono arrecare disturbo gridando, ascoltando o riproducendo musica o in altro modo generando rumori eccessivi o turbando l'ordine e la pace nell'edificio.
2. È vietato disturbare la quiete nei giorni feriali dalle ore 15:00 alle 17:00 e dalle 22:00 alle 7:00, nonché nei giorni festivi e nel fine settimana dalle ore 13:00 alle 17:00 e dalle 22:00 alle 9:00.
3. In tali orari, il livello di rumore deve essere limitato in modo da non sentirsi fuori dall'appartamento o dal locale.
4. Gli Utenti possono derogare a queste disposizioni in occasione di feste, purché la celebrazione sia annunciata due giorni prima e non si protragga oltre la mezzanotte.
5. Con decisione della maggioranza dei comproprietari è possibile modificare gli orari di quiete e le regole per le celebrazioni.

Lavori nelle parti speciali dell'edificio
Articolo 7.

1. Durante l'esecuzione di lavori nelle parti speciali dell'edificio, gli Utenti sono tenuti a rispettare le normative in materia di assetto territoriale e costruzioni, la Legge sulla gestione e manutenzione degli edifici, nonché le disposizioni del presente Regolamento.
2. Durante l'esecuzione di lavori nelle parti speciali dell'edificio, gli Utenti devono informare in modo appropriato, almeno due giorni prima dell'inizio, gli altri comproprietari e utenti riguardo al tipo di lavori, alla data di inizio e alla durata prevista.
3. Durante l'esecuzione dei lavori nelle parti speciali non si applicano le disposizioni dell'articolo 6 del presente Regolamento relative alla prevenzione del rumore.
4. L'esecuzione di lavori nelle parti speciali, salvo riparazioni urgenti, è consentita esclusivamente nei giorni feriali dalle 8:00 alle 20:00 e il sabato dalle 9:00 alle 19:00.
5. La domenica, nei giorni festivi e nelle ricorrenze, salvo riparazioni urgenti, non è consentita l'esecuzione di lavori edili nelle parti speciali dell'edificio.
6. Durante l'esecuzione dei lavori è possibile occupare temporaneamente una parte adeguata del cortile comune per il deposito di materiali edili o altri materiali, previo accordo con il rappresentante dei comproprietari.
7. Con decisione adottata a maggioranza semplice dei comproprietari è possibile stabilire orari diversi per l'esecuzione dei lavori edili.

Animali domestici
Articolo 8.

1. Nelle parti speciali dell'edificio è consentita la detenzione di animali domestici conformemente alle normative sulla protezione degli animali, agli atti generali degli organi rappresentativi degli enti di autogoverno locale e al contratto di comproprietà.
2. Gli Utenti devono rimuovere qualsiasi escremento o residuo lasciato dai propri animali domestici in tutte le parti dell'edificio e nelle pertinenze esterne, e devono garantire che i loro animali non disturbino gli altri utenti.
3. Non è consentito tenere o lasciare animali domestici incustoditi nelle parti comuni dell'edificio.
4. Nelle parti comuni dell'edificio non è consentito introdurre o nutrire animali randagi.
5. Con decisione adottata a maggioranza semplice dei comproprietari è possibile stabilire regole diverse relative alla detenzione e custodia degli animali domestici, nonché all'introduzione e all'alimentazione di animali randagi nelle parti comuni.

Combustibili, legna e sostanze pericolose
Articolo 9.

1. Nelle parti comuni dell'edificio non è consentito detenere sostanze o oggetti facilmente infiammabili o pericolosi che possano causare danni irreparabili.
2. Legna, carbone o combustibili liquidi possono essere conservati solo nelle aree comuni predisposte a tale scopo o nelle parti speciali dell'edificio.
3. La spaccatura della legna è consentita nelle pertinenze esterne dell'edificio, avendo cura della sicurezza di tutti gli utenti e del livello di rumore appropriato, nonché in locali specificamente destinati a tale scopo.
4. Gli Utenti devono utilizzare i dispositivi di riscaldamento e i gas liquidi esclusivamente conformemente alle normative sulla protezione antincendio.

Installazione successiva di tende, tapparelle o schermature sulle facciate dell'edificio
Articolo 10.

1. Sulle facciate dell'edificio, balconi, logge e terrazze è consentita l'installazione di tende, tapparelle o schermature fissate alla facciata comune, a condizione che sia stata adottata una decisione a maggioranza semplice dei comproprietari relativa al loro aspetto.
2. Il comma 1 del presente articolo non si applica alle tende, tapparelle o schermature installate prima dell'entrata in vigore del presente Regolamento.

Smaltimento dei rifiuti
Articolo 11.

1. I rifiuti devono essere depositati esclusivamente negli appositi bidoni, contenitori o locali comuni destinati a tale scopo.
2. È vietato depositare rifiuti nei locali comuni che non siano destinati a tale scopo.
3. È vietato accumulare rifiuti nelle parti speciali dell'edificio, così come oggetti o materiali che, a causa di odori sgradevoli, disturbino altri Utenti o rappresentino un pericolo per la sicurezza, la vita o la salute delle persone.
4. È vietato versare liquidi, scuotere tovaglie, biancheria, tappeti, stracci e simili, nonché gettare oggetti, mozziconi di sigaretta e simili attraverso finestre, porte, balconi e logge dell'edificio.

Tenuta di fiori nelle parti speciali e comuni dell'edificio
Articolo 12.

1. Fiori o altre piante e vegetazione presenti su balconi, terrazze, logge, giardini o in altre parti speciali o comuni dell'edificio devono essere tenuti in vasi che trattengano l'acqua e che siano fissati in modo da impedirne la caduta.
2. L'innaffiatura dei fiori e della vegetazione di cui al comma 1 deve essere effettuata in modo da non danneggiare balconi, finestre, marciapiedi e facciate dell'edificio.
3. Gli Utenti sono tenuti a garantire che i fiori o la vegetazione piantata non danneggino balconi, terrazze o logge.
4. Nelle parti comuni dell'edificio possono essere collocati vasi con fiori, ordinatamente sistemati, a condizione che siano cumulativamente rispettati i seguenti requisiti:
   – sia stata adottata una decisione a maggioranza semplice dei comproprietari che lo consenta
   – lo spazio libero per il passaggio sia di almeno 1,25 metri
   – i luoghi in cui sono collocati i vasi non siano previsti come vie di evacuazione
   – siano rispettate tutte le norme che regolano l'accessibilità degli edifici alle persone con disabilità e mobilità ridotta
   – siano rispettate tutte le norme vigenti in materia di protezione antincendio.

Rimozione di neve e ghiaccio dalle parti comuni dell'edificio
Articolo 13.

Gli Utenti sono tenuti a organizzare la pulizia della neve e del ghiaccio dai tetti e dai marciapiedi,

nonché a intraprendere azioni per prevenire danni ad altri utenti dell'edificio e a terzi connessi alla presenza di neve e ghiaccio su tutte le superfici situate nel lotto dell'edificio.

Porte e finestre
Articolo 14.

1. Le porte d'ingresso dell'edificio e del cortile comune devono essere sempre chiuse e dotate di serratura elettrica o chiuse a chiave in modo da impedire l'accesso a persone non autorizzate.
2. Gli Utenti sono tenuti a garantire che le porte d'ingresso dell'edificio rimangano chiuse.
3. Porte, finestre o persiane che si aprono verso la pubblica via non devono ostacolare il passaggio dei pedoni.
4. Durante le precipitazioni e il vento, gli Utenti sono tenuti a garantire che le finestre e le porte delle parti comuni dell'edificio rimangano chiuse.

Uso dell'ascensore
Articolo 15.

1. Gli Utenti devono utilizzare l'ascensore in modo appropriato, preservandone le parti e i dispositivi da danni e mantenendolo pulito.
2. Durante il trasporto di materiale edile, oggetti pesanti o di grandi dimensioni, gli Utenti devono utilizzare l'ascensore nel rispetto della sua portata.

Cortile comune e pertinenze esterne
Articolo 16.

1. Salvo diversa disposizione del contratto di comproprietà o decisione adottata a maggioranza semplice dei comproprietari, tutti gli Utenti hanno diritto di utilizzare il cortile comune e le pertinenze esterne.
2. Gli Utenti sono tenuti a mantenere il cortile comune e le pertinenze esterne puliti e ordinati.
3. Il cortile comune e le pertinenze esterne non possono essere utilizzati per:
   – deposito permanente di materiali edili o di altro tipo, rifiuti e simili
   – deposito o stoccaggio di rifiuti urbani o di altro genere, salvo negli appositi contenitori, cassonetti o altri punti di raccolta previsti dal progetto generale o da una decisione dei comproprietari adottata a maggioranza semplice
   – deposito permanente di automobili, motocicli o altri macchinari non funzionanti
   – disturbare altri utenti dell'edificio creando rumori eccessivi
   – lavaggio di veicoli, salvo diversa decisione adottata a maggioranza semplice dei comproprietari
   – parcheggio di veicoli in modo da impedire l'ingresso o l'uscita di altri veicoli
   – recinzione o occupazione arbitraria di una parte comune per uso personale di parcheggio o deposito di oggetti
   – lasciare animali domestici incustoditi.

Androni, vani scala, soffitte, corridoi comuni e terrazze accessibili
Articolo 17.

1. Gli Utenti non possono lasciare in androni, passaggi, corridoi comuni, terrazze, soffitte e vani scala, nonché nelle pertinenze esterne, biciclette, scooter, motocicli, monopattini, mobili, macchinari, elettrodomestici, scatole, sacchi, calzature, rifiuti o altri oggetti che possano causare incendi o deturpare l'aspetto dell'ambiente.
2. In deroga al comma 1, è possibile stabilire che biciclette e monopattini possano essere lasciati negli spazi appositamente previsti in cantina comune, soffitta, pertinenze esterne o corridoio, a condizione che siano cumulativamente rispettati i seguenti requisiti:
   – sia stata adottata una decisione a maggioranza semplice dei comproprietari che lo consenta
   – il passaggio libero nei corridoi destinati al deposito degli oggetti sia sempre di almeno 1,25 metri
   – gli spazi destinati al deposito non siano vie di evacuazione
   – siano rispettate tutte le norme che disciplinano l'accessibilità degli edifici alle persone con

disabilità e mobilità ridotta
– siano rispettate tutte le norme vigenti in materia di protezione antincendio.

3. Passeggini e carrozzine per disabili possono essere lasciati nei locali comuni purché non ostacolino il passaggio libero, rispettando tutte le norme sull'accessibilità degli edifici per persone con disabilità e mobilità ridotta, nonché le disposizioni vigenti in materia di protezione antincendio.
4. Negli spazi di cui al comma 1 è vietato gettare rifiuti o arrecare qualsiasi tipo di sporcizia.
5. Androni, vani scala, passaggi e corridoi comuni devono essere illuminati.
6. Gli Utenti delle parti speciali possono utilizzare le terrazze comuni accessibili in conformità con una decisione dei comproprietari adottata a maggioranza semplice.

Cantina comune e soffitta attrezzata
Articolo 18.

1. La porta d'ingresso della cantina comune e della soffitta attrezzata deve rimanere chiusa a chiave, salvo diversa decisione adottata a maggioranza semplice dei comproprietari.
2. Si considera soffitta attrezzata quella in cui si trovano i ripostigli dei comproprietari.
3. Nella autorimessa comune interrata gli Utenti sono tenuti a parcheggiare i veicoli negli spazi contrassegnati e in modo da non ostacolare il passaggio degli altri veicoli.
4. Nei locali di cui al comma 1, che costituiscono parti comuni dell'edificio, è consentito tenere oggetti conformemente a una decisione adottata a maggioranza semplice dei comproprietari.

Parti comuni dell'edificio non destinate alla permanenza quotidiana delle persone
Articolo 19.

1. Parti comuni dell'edificio non destinate alla permanenza quotidiana delle persone sono: il locale macchine dell'ascensore, il tetto, le terrazze non accessibili, le soffitte non attrezzate e i rifugi.
2. L'accesso ai locali di cui al comma 1 è consentito solo alle persone autorizzate, ai locatari di tali spazi e al rappresentante dei comproprietari, salvo diversa decisione adottata a maggioranza semplice dei comproprietari.
3. Sono autorizzate le persone incaricate di eseguire lavori di riparazione, eliminazione di difetti o ristrutturazioni sulla base di specifiche decisioni o contratti di manutenzione.
4. Terzi possono accedere ai locali di cui al comma 1 solo accompagnati dalle persone di cui al comma 2.
5. Le chiavi delle porte che conducono ai locali di cui al comma 1 sono custodite dal rappresentante dei comproprietari, salvo diversa decisione adottata a maggioranza semplice dei comproprietari.
6. I comproprietari sono tenuti a mantenere i rifugi dell'edificio, iscritti come parti comuni, in condizioni funzionali conformemente alle normative sulla protezione civile.
7. Nei locali di cui al comma 1 è consentito conservare solo gli oggetti necessari alla manutenzione di tali parti comuni, salvo diversa decisione adottata a maggioranza semplice dei comproprietari.

Violazioni del regolamento condominiale
Articolo 20.

Il mancato rispetto delle disposizioni del regolamento condominiale comporta l'applicazione di sanzioni pecuniarie in conformità con le disposizioni della Legge sulla gestione e manutenzione degli edifici e del contratto di comproprietà.

Norme speciali
Articolo 21.

1. Le norme speciali del regolamento condominiale sono adottate dai comproprietari a maggioranza semplice, in conformità con la Legge sulla gestione e manutenzione degli edifici.
2. Con le norme speciali del regolamento condominiale è possibile disciplinare tutte le situazioni relative all'ordine condominiale negli edifici che non siano previste dal presente Regolamento.

3. Tutte le decisioni che, ai sensi del presente Regolamento, possono essere adottate a maggioranza semplice dei comproprietari possono essere incluse nelle norme speciali del regolamento condominiale.

Classe: 023-01/23-01/146
Numero protocollo: 531-01-25-56
Zagabria, 3 giugno 2025

Il Vicepresidente del Governo
e Ministro
Branko Bačić, f.to

AMMINISTRATORE: RUBINI d.o.o.
Obala Aldo Rismondo 18, Rovinj-Rovigno
Orario di apertura dell'amministrazione:
Lunedì: 9:00 – 11:00
Mercoledì, Giovedì: 9:00 – 11:00, 13:00 – 14:30
Numero di telefono: +385/52/830-928
E-mail: info@rubini.hr
Contatti dei servizi di emergenza:
CENTRO PER LE EMERGENZE: 112
VIGILI DEL FUOCO: 193
POLIZIA: 192
PRONTO SOCCORSO: 194
SPAZZACAMINI: _____
ISPETTORATI:

- VIGILANZA COMUNALE E TRAFFICO ROVINJ-ROVIGNO, Trg Matteotti 2, tel: (052/805-223)
- ANTINCENDIO (MUP), PULA, Trg Republike 1, tel: 052/532-415
- ISPETTORATO EDILIZIO, PAZIN, Prolaz Frane Matejčića, tel: 052/616-015
- ISPETTORATO SANITARIO, ROVINJ-ROVIGNO, P. Bobicchio 1, tel: 051/298-767
- ISPETTORATO VETERINARIO, PULA, Trinajstićeva 1, tel: 052/541-590

RUBINI
ROVINJ - ROVIGNO
www.rubini.hr
Tel. 052 830 928