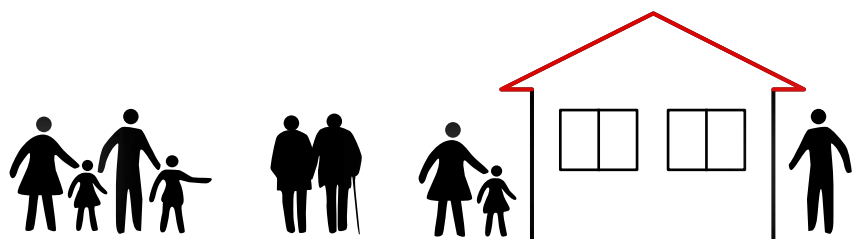


### Predgovor

Sljedeće informacije su generalne i orijentacione. One važe za većinu stambenih organizacija ali za neke od njih mogu važiti drugačija pravila od ovdje navedenih, između ostalog i zbog toga što su drugačije uređene. Zato preporučujemo stambenim organizacijama i pojedinim stanarima da to uzmu o obzir.



## Sadržaj

### Predgovor

### Dobrodošli

1. Stanovi stambenih zadruga za sve
  - 1.1 Prava i obaveze
2. Usluge i informacije
  - 2.1 Domar - Kućepazitelj
  - 2.2 Kućni savjet
  - 2.3 Administracija stambene zadruge
  - 2.4 Socijalno-stanarski suradnici, suradnici na aktiviranju, i dr.
3. Pravila o iznajmljivanju
  - 3.1 Liste čekanja i dužina čekanja
  - 3.2 Dažbine
  - 3.3 Pravo prvenstva
4. Useljavanje i stanarina, itd.
  - 4.1 Uplata/depozit
  - 4.2 Ugovor o stanu
  - 4.3 Sređivanje stana pri useljavanju
  - 4.4 Pregled stana pri useljavanju
  - 4.5 Plaćanje stanarine/kirije
  - 4.6 Struja, grijanje i voda
  - 4.7 Plaćanje struje, grijanja i vode
5. Pomoć za stanarinu/kiriju
  - 5.1 Ko može dobiti pomoć
  - 5.2 Kako se dobija pomoć
  - 5.3 Isplaćivanje pomoći
  - 5.4 Promjena primanja

- 6. Osiguranje
  - 6.1 Lični rizik
  - 6.2 Osiguranje od odgovornosti prema trećim licima
  - 6.3 Cijena
  
- 7. Stanarska demokratija
  - 7.1 Skup stanara
  - 7.2 Aktivnosti stanara
  - 7.3 Susjedski život
  - 7.4 Kućni red
  - 7.5 Kućni ljubimci
  - 7.6 Terasa/Balkoni
  
- 8. U stanu
  - 8.1 Održavanje stana dok se u njemu stanuje
  - 8.2 Loše održavanje stana
  - 8.3 Kućni aparati i bijela tehnika
  - 8.4 Frižider
  - 8.5 Zamrzivač
  - 8.6 Šporet/štednjak i ringle/ploče za kuvanje
  - 8.7 Rerna/Pećnica
  - 8.8 Usisivač mirisa/Napa
  - 8.9 Parabole i antene
  - 8.10 Električne instalacije
  - 8.11 Struja i djeca
  - 8.12 Kratki spoj
  - 8.13 Štedi resurse u korist okoline
  - 8.14 Kako štedeti struju i grijanje
  - 8.15 Kako štedeti vodu
    - Pri pripremi hrane
    - Pri ličnoj higijeni
  - 8.16 Provjetravanje prostorija
    - Vodena para
    - Štete nastale od vlage i bakterija
    - Uradi sam

9. Pobljšanja stana (pravo raspolaganja)

10. Područje oko stambenog prostora

10.1 Pranje i sušenje veša

10.2 Mašine za pranje i sušenje veša

10.3 Otpaci/Smeće/Đubre

Otpaci iz domaćinstva

Krupni otpaci

Opasni otpaci

Baterije

10.4 Reciklaža/Ponovna upotreba otpadaka

Papir

Staklo/Flaše

Đubrivo i prirodni otpad

11. Iseljenje

11.1 Otkaz

11.2 Može se seliti i ranije

11.3 Predaja stambenog prostora pri iseljenju

11.4 Pregled stambenog prostora pri iseljenju

11.5 Obračun uplate/depozita

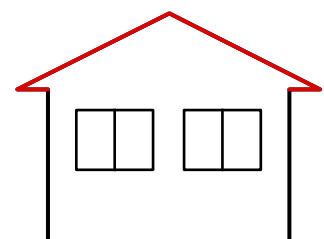
12. Žalbeno vijeće

Dobrodošli

Čestitamo na vašem novom stanu. Nadamo se da ćete biti zadovoljni stanom i stanovanjem u našoj stambenoj zadruzi.

Ovdje stoji niz informacija o vašem stanu i stambenoj organizaciji koje će vam sigurno koristiti u prvo vrijeme.

Iz ove brošure možete saznati kako je stanovati u stanu stambene zadruge, a možete naći i neke praktične informacije i savjete o pravima i obavezama koje imaju svi stanari u unajmljenim zadružnim stanovima.



## 1. Stanovi stambenih zadruga za sve

Zgrade stambenih zadruga su za sve i svi koji stanuju u jednom stambenom bloku plaćaju njegove troškove preko stanarine/kirije. Stanari takođe zajednički odlučuju šta se može organizirati u njihovom stambenom bloku.

Zakon nalaže, da niko ne smije zarađivati na zadružnim zgradama. Stanarina se zato mora utvrditi tako da pokriva troškove održavanja bloka.

Stambene blokove administrira stambena zadruga, a svaki blok bira kućni savjet, koji predstavlja stanare kod stambene zadruge. Nešto više o kućnom savjetu i stambenoj organizaciji može se pročitati u poglavlju 2.

Kućni savjet saziva sastanak stanara najmanje jednom godišnje, i tada svi stanari mogu da iznesu svoje mišljenje ili prijedloge o tome šta bi trebalo preduzeti u stambenom bloku. Mnogi stambeni blokovi izdaju i svoje novine gdje stanari mogu čitati o događajima u njihovom stambenom području i o odlukama koje se donose na sastancima stanara i u stambenoj zadruzi.

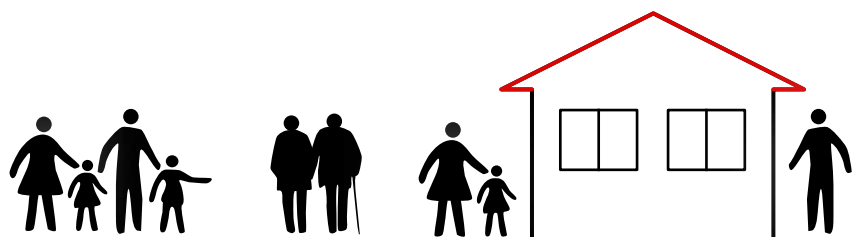
Zadružni stambeni objekti mogu biti prizemne kuće, kuće u nizu, stanovi, stanovi za mlade ili stanovi za starije ili stambene zajednice za seniore. Neki objekti su novi, neki stari.

Oni koji već imaju stan, lakše dobijaju drugi stan u istoj stambenoj zadruzi. Oni koji žele drugi stan, treba da se upišu na listu čekanja stambene zadruge. Porodice sa djecom imaju u većini stambenih zadruga prednost pri traženju većih stanova. Nešto više o iznajmljivanju stanova stoji u poglavlju 3.

### 1. 2 Prava i obaveze

U ugovoru o najamnini stana naznačena su prava i obaveze stanara. Stanar je dužan da plaća stanarinu, struju, grijanje i ostale troškove na vrijeme. Svi stambeni blokovi imaju svoj kućni red, prihvaćen od stanara, koga se svi stanari moraju pridržavati. Porodice sa djecom imaju pravo prvenstva za velike stanove. (vidi poglavlje 7.4).

Da bi se imali dobri odnosi sa susjedima, treba se pridržavati zajedničkih pravila i održavati red na zajedničkim prostorima i unutar vlastitog stambenog prostora.



## 2. Usluge i informacije

Ako ti je potrebna pomoć ili imaš pitanja o tvom stanu, možeš se obratiti

- domaru/kućepazitelju
- kućnom savjetu
- administraciji stambene zadruge

### 2.1 Domar/kućepazitelj

Domar/kućepazitelj je u stambenoj zadruzi zaposlen da pazi stambeni blok. Ako imaš praktičnih pitanja ili problema, možeš se mirno obratiti domaru. On obično ima utvrđeno radno vrijeme tokom dana. Ukoliko iskrasne ozbiljan problem van radnog vremena - ukoliko na primjer prsne vodovodna cijev - treba pozvati telefonski broj koji se dobiva pri useljenju.

### 2.2 Kućni savjet

Kućni savjet biraju stanari. Članovi kućnog savjeta ne primaju platu, nego rade dobrovoljno da bi ojačali socijalni život u stambenom bloku i da bi zastupali interese stanara. Za sve što se odnosi na aktivnosti u stambenom bloku, treba se obratiti kućnom savjetu. U nekim većim stambenim zadrugama zaposleni su stanarski savjetnici da bi stanarima pružili pomoć.

### 2.3 Administracija stambene zadruge

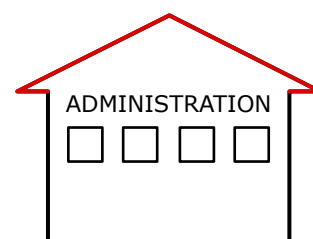
Administracija stambene zadruge rješava sva pitanja vezana za plaćanje stanarine, grijanja, vode, struje i slično.

Ako imaš problema sa nekim susjedima ili ako se radi o kućnom redu, možeš se takođe obratiti administraciji.

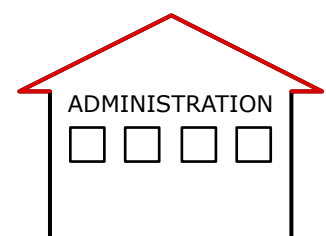
### 2.4 Stambeno-socijalni suradnici, suradnici na aktiviranju, itd.

Neke stambene zadruge su zaposlile suradnike sa zadatkom da pokrenu socijalni život ili da unaprijede realizaciju prihvaćenih poboljšanja u suradnji sa stanarskom demokratijom.

Stambeno-socijalni suradnik je zaposlen u blokovima gdje postoji cjeloviti plan i radi kao koordinator između stanara, administracije i profesionalnih stručnjaka čiji je zadatak realizacija prihvaćenih poboljšanja.



Kao dio plana može biti zaposlen i jedan suradnik na aktiviranju ili jedan kulturni radnik koji treba da pokrene i razvija socijalne aktivnosti zajedno sa stanarima. To mogu, na primjer, biti aktivnosti za djecu i mlade gdje oni mogu učestvovati besplatno ili uz malu nadoknadu.





### 3. Pravila iznajmljivanja stanova

Ovdje su nabrojana najvažnija pravila. Treba međutim naglasiti da zakon otvara mogućnost da stambene organizacije u saradnji sa opštinom mogu za niz područja izraditi sopstvena pravila i prilagoditi ih svojim potrebama. Svaka stambena organizacija može obavijestiti **da li za nju važe takva pravila u pojedinim odjeljenjima.**

#### 3.1 Liste čekanja i staž

Posle napunjene 15 godine može se upisati na listu čekanja za stan u javnom vlasništvu. Sve stambene organizacije moraju voditi dvije liste čekanja, obična lista čekanja/eksterna lista čekanja i lista čekanja sa pomeranjem na gore.

Prilikom upisivanja na listu čekanja plaća se upisnina a posle toga se jednom godišnje plaća taksa da bi se zadržao na običnoj listi čekanja ili na listi čekanja sa pomeranjem na gore. **To važi i za jednu i za drugu listu.**

#### Obična lista čekanja

To je lista za sve one koji ne stanuju u nekom odjeljenju stambene organizacije. Takva lista se zove obična /eksterna lista čekanja. Ako stojiš na ovoj listi dobijaš stan zavisno od vremena čekanja.

#### Lista čekanja sa pomeranjem na gore

Ako već stanuješ u stambenoj organizaciji a želiš drugi stan unutar **stambene organizacije** upisuješ se na drugu listu čekanja. Takva lista se zove lista čekanja sa pomeranjem na gore. Stan se dobija na osnovu dužine čekanja na listi čekanja.

Ko želi da dobije stan treba da se javi **stambenoj organizaciji** gdje će biti registriran kao aktivan tražilac na listi čekanja.

Uobičajeno je da se datum upisivanja na listu čekanja sa pomeranjem na gore računa kao datum dužine čekanja.

Kad jedan tražilac stana dobije stan, uobičajeno je da se briše sa liste čekanja i da se briše i dotadašnji staž (godine čekanja).

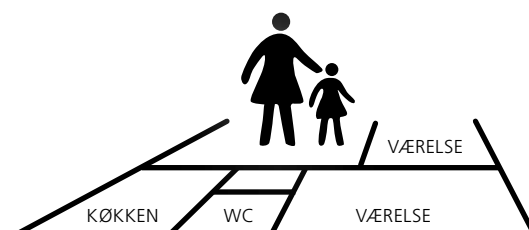
Stambena organizacija može međutim odlučiti da je moguće zadržati staži iako je tražilac dobio stan. U tom slučaju on plaća godišnju taksu ukoliko želi da zadrži svoj staž.

#### 3.2 Taksa

Biti upisan na listu čekanja košta oko 100 kruna godišnje. Svaka stambena organizacija određuje visinu takse u skladu sa zakonom.

#### Taksa pri upisu

Stambena organizacija ima pravo da naplati taksu –1 put - prilikom upisa na listu čekanja!



#### Ažurirana taksa

Jednom godišnje se mora platiti ažurirana taksa za sve ono vrijeme dok ste na listi čekanja. To važi i za običnu listu čekanja i za listu čekanja sa pomeranjem na gore. **Ako taksa nije plaćena dobija se opomena a ako se ni to ne plati**, briše se sa svih lista.

#### 3.3 Pravo prvenstva

Pored običnog plasiranja na listu čekanja po stažu neka lica imaju pravo prvenstva **u redu** na listi čekanja a to znači da preskaču red i dolaze naprijed u red na listi čekanja. Pravo prvenstva važi za neke određene stanove.

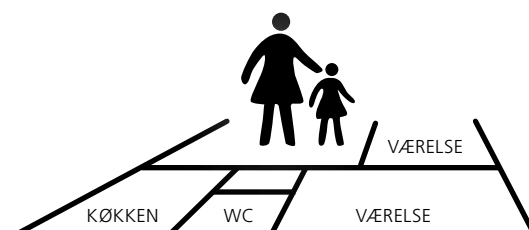
To znači da se stan može dobiti iako se ima kraći staž.

Stambena organizacija može zajedno sa opštinom **odlučiti** da oni koji imaju dijete imaju prvenstvo na 3 ili 4 – sobni stan. Ako nije donijeta takva odluka onda svi – i oni bez djece – imaju pravo na stan sa 3 ili 4 sobe.

Stambena organizacija može i da odluči da stanar koji se odseljava može da kupi garantnu stambenu potvrdu. Sa takvom potvrdom osoba koja se odselila može u periodu do 3 godine da ostvari pravo prvenstva za stan u onom odjeljenju iz koga se imalac stambene garantne potvrde ranije odselio.

Svi samci imaju pravo na dvosoban stan.

Stari ljudi i hendikepirane osobe imaju pravo prvenstva za one porodične stanove koji posebno opremljeni za te grupe.



## 4. Useljenje

### 4.1 Uplata/depozit

Kada dobiješ stan, moraš platiti depozit. Depozit se dobija nazad pri iseljenju, osim ako se duguju pare za stanarinu, grijanje i slično i iznos za uređenja stambenog prostora nakon iseljenja.

Od opštine se može zatražiti kredit ili garancija za kredit za plaćanje depozita. To treba učiniti prilikom ponude stana. Pomoć za depozit može dobiti onaj ko ima vrlo niska primanja. Bliže odredbe o tome stoje u brošuri BL-a "Kredit za depozit" (postoji samo na danskom) a možeš se obratiti i opštini i saznati nešto više o mogućnostima dobijanja kredita za depozit.

### 4.2 Ugovor o korišćenju stana/najmu

Ugovor o korišćenju stana/najmu je ugovor između stanara i stambene zadruge.

Ugovor se potpisuje kada se dobija zadružni stan. Ugovor sadrži informacije o pravima i obavezama, kao i obaveštenja o tome, za šta se brine stambena zadruga.

Ugovor o najmu je pravno obavezujući. To znači da su stanari i stambena zadruga obavezni ispunjavati obaveze navedene u ugovoru.

### 4.3 Sređivanje stana pri useljenju

Postoje dva načina sređivanja stanova iz stambenih zadruga: A-način i B-način.

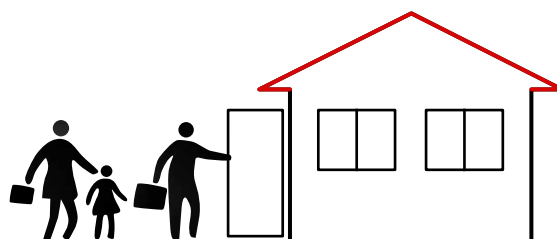
Zadružni stan u koji se useljavaš je prethodno sredio raniji stanar na način koji je stambeni blok odredio.

Stan sređen na A-način podrazumijeva da su zidovi svježe obojeni ili da su stavljene nove tapete. Plafon je obično svježe obojen i stan je očišćen. Ostale stvari u stanu koje su eventualno bile pokvarene, popravljene su. Stan sređen na B-način preuzimaš u onakvom stanju u kakvom ga je ostavio prethodni stanar. To znači da plafoni i zidovi možda nisu dovedeni u red. Svaki stan ima svoja sredstva na računu za održavanje koja se – po dogovoru sa stambenom zadrugom – mogu koristiti za sređivanje stana.

### 4.4 Pregled stana pri useljenju

Prilikom useljavanja u novi stan treba, zajedno sa stambenom zadrugom, pregledati stan i sastaviti raport o stanju stana pri useljenju koji potpisuju stanar i stambena zadruga.

Sve što eventualno nije u redu unosi se u raport. Na taj način se izbjegava plaćanje navedenih nedostataka prilikom iseljavanja iz stana.



#### **4.5 Plaćanje stanarine/najamnine**

U zakonu i u ugovoru o korišćenju stana navedeno je kada se plaća stanarina/najamnina. Ako se zakasni sa plaćanjem stanarine/najamnine mora se platiti taksa. Ako se stanarina/najamnina ne plati odmah po prijemu opomene, rizikuje se dobijanje otkaza za stan. To znači da se odmah mora iseliti. Stambena zadruga obavještava o načinu plaćanja stanarine. Najjednostavnije je prepustiti banci da ona svakog mjeseca automatski plaća stanarinu preko servisa za plaćanje (PBS).

#### **4.6 Struja, grijanje i voda**

U Danskoj je postalo veoma skupo upotrebljavati struju, grijanje i vodu da bi se poboljšala zaštita prirodne okoline i štedela voda. Država naplaćuje takse za upotrebu vode i struje kako bi se smanjila njihova potrošnja. Zbog toga su i mnogi stambeni blokovi sami poduzeli neke korake kako bi naterali stanare da štede ove resurse.

Svi stanovi imaju svoje mjerače za struju i grijanje. Oni mjere potrošnju struje i grijanja u domaćinstvu. U nekim stambenim jedinicama postoje i mjerači za potrošnju vode. Oni mjere potrošnju vode.

#### **4.7 Plaćanje**

##### **- struje**

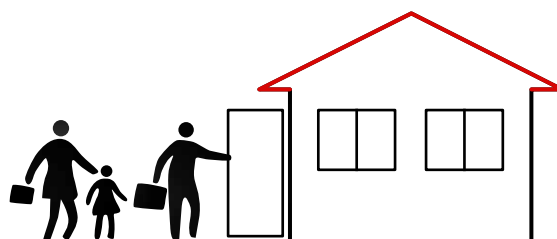
U najvećem broju slučajeva struja se plaća a conto - direktno preduzeću za elektro-distribuciju. To znači, da potrošač plaća isti iznos svakog mjeseca ili kvartala. Visina plaćanja se utvrđuje na osnovu potrošnje struje u protekloj godini. Ukoliko porastu potrošnja ili cijena, a conto iznos se može povećati ako se najavi mjesec dana ranije.

Obračun potrošnje struje vrši se jednom godišnje. Tada se očitavaju mjerači za struju i potrošač može da vidi koliko je struje upotrijebio. Elektro-distributivno preduzeće poštom šalje potrošaču karticu koju potrošač treba da ispuni i pošalje nazad. Važno je vratiti karticu. Ukoliko se to ne učini, elektro-distributivno preduzeće će samo procijeniti potrošnju struje ili će se stambena zadruga pobrinuti da mjerač za struju bude očitao. Ako je potrošnja struje manja od naplaćene sume, razlika će biti vraćena. Ukoliko je potrošnja bila veća od plaćenog, mora se doplatiti razlika.

##### **- grijanja**

U najvećem broju slučajeva grijanje se plaća a conto. To znači da se svakog mjeseca plaća isti iznos. Visina plaćanja zavisi od potrošnje grijanja u protekloj godini. Ukoliko porastu potrošnja ili cijena, a conto iznos se može povećati ako se najavi mjesec dana ranije.

Mjerač potrošnje grijanja u stanu obično očitava jedno preduzeće za očitavanje mjerača i to jednom godišnje. Račun za grijanja dobija svaki stan nakon čega se ili doplaćuje ili se dobijaju pare nazad zavisno od potrošnje i uplaćene a conto sume.



**- vode**

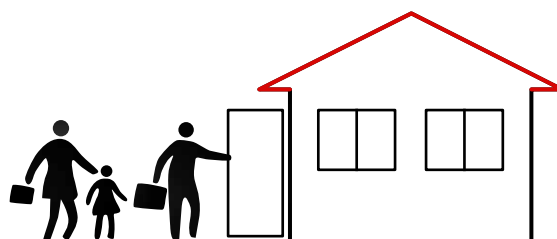
Ukoliko u stanu nema mjerača za vodu, potrošnja grijanja je uračunata u stanarinu.

Ako stan ima mjerač za vodu, potrošnja vode se očitava jednom godišnje.

Visina plaćanja zavisi od količine vode koja je potrošena prethodne godine.

Potrošnja se plaća a conto. To znači, da potrošač plaća isti iznos svakog mjeseca ili kvartala.

Ukoliko porastu potrošnja ili cijene, a conto iznos se može povećati ako se to najavi mjesec dana ranije.



## 5. Stambena potpora

Stambena potpora je ekonomska pomoć za stanarinu (kiriju). Pomoć se može dobiti ako je stanarina visoka u odnosu na primanja.

Ako se radi o penzioneru onda se stambena pomoć zove stambeni dodatak. Za sve druge se zove boligsikring (stambena potpora).

Pravila za dodjelu ova dva vida pomoći su različita.

### 5.1 Ko može da prima pomoć?

Ne mogu svi primati stambenu pomoć. Visina pomoći zavisi od ukupnih primanja svih stanara, od visine stanarine i broja članova porodice u odnosu na veličinu stana.

### 5.2 Kako se dobija stambena potpora?

Ako želiš da zatražiš stambenu potporu, treba da upotrijebiš homesajt (internet-stranicu) [www.borger.dk/boligstoette](http://www.borger.dk/boligstoette)

Ako ti je potrebna pomoć za pretraživanje na internetu, možeš telefonirati Udbetaling Danmark (Isplata Danska) na telefon 7012 8063.

Potporu treba zatražiti odmah nakon potpisivanja ugovora o stanu.

Što se brže zatraži pomoć to se brže može i dobiti. Ako se selite, potrebno je ponovo zatražiti stambenu potporu.

### 5.3 Isplata stambene potpore

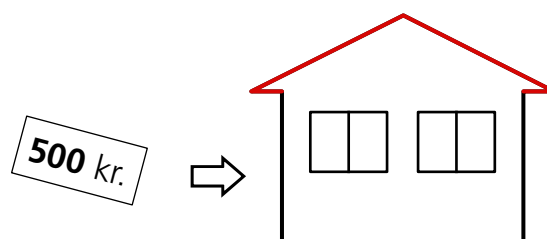
Ako stanujete u javnim zgradama, stambena potpora se obično uplaćuje direktno na račun stambene zadruge a visina stanarine se smanjuje za taj iznos.

Visina pomoći se regulira jednom godišnje.

### 5.4 Promjena primanja

**Ako se dobija stambena potpora a visina primanja raste ili pada, treba o tome informisati stambenu kancelariju u opštini.** Isto važi i za promjenu broja stanara.

Opština ne dobija takve podatke automatski. Ako je stambena potpora u jednom periodu bila previsoka, pare se moraju vratiti.



## 6. Osiguranje

Važno je imati porodično osiguranje. U slučaju provale ili požara moguće je dobiti odšteta za odjeću, namještaj i ostale stvari u stanu. Krađu treba prijaviti policiji i osiguravajućem društvu.

### 6.1 Vlastiti rizik

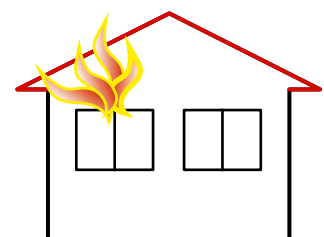
Vlastiti rizik znači da troškove jednog dijela štete snosiš sam.

### 6.2 Osiguranje od odgovornosti prema trećim licima

Porodično osiguranje obuhvata i osiguranje od odgovornosti prema trećim licima. Osiguranje plaća štetu nanetu trećim licima ili njihovoj imovini ukoliko si ti odgovoran za nju.

### 6.3 Cijena

Cijena porodičnog osiguranja zavisi, između ostalog, u kom dijelu zemlje osiguranik živi i koje vrijednosti želi osigurati.



## 7. Stanarska demokratija

Zakon o stanovanju u zadružnim zgradama propisuje da stanari čine većinu u zadružnoj upravi. Uprava stambene zadruge se brine o interesima cijele stambene zadruge. Svi stambeni blokovi imaju pravo da izaberu kućni savjet, koji zastupa interese stanara bloka gdje su izabrani. Kućni savjet biraju stanari na sastanku na koji su pozvani svi stanari. Ponekad je teško izabrati kućni savjet. U tom slučaju se zadružna uprava brine o stambenom bloku dok ne bude izabran nov kućni savjet.

### 7.1 Skup stanara

Stanari izglasavaju budžet stambenog bloka na skupu stanara najmanje jednom godišnje. Kućni savjet donosi prijedlog budžeta za sljedeću godinu, koji odlučuje o eventualnom povišenju stanarine. Ukoliko postoji potreba da se nešto popravi ili poboljša u stambenom bloku, stanari glasaju o tome i to se unosi u budžet stambenog bloka. Na skupu stanara, stanari glasaju šta treba preduzeti u stambenom bloku. Neke od stvari o kojima stanari zauzimaju stav su ekonomija i funkcioniranje zajednice što podrazumijeva:

- Za šta će se koristiti zajedničke prostorije?
- Radno vrijeme i cijene u zajedničkom vešeraju
- Treba li posaditi zelene površine između zgrada?
- Kakva igrališta za djecu napraviti?
- Kako treba da izgledaju nove kuhinje?
- Mogu li se u lokalnoj oblasti održavati kursevi?
- Koji se TV-programi mogu gledati preko zajedničke antene?

To su samo neka od pitanja na koje stanari imaju uticaj, ako su aktivni u svom kućnom savjetu.

### 7.2 Aktivnosti stanara

U mnogim stambenim blokovima se tokom godine održavaju zajedničke aktivnosti stanara a održavaju se i sastanci o novim planovima za stanove. Ponegdje postoji filmski klub ili se održavaju zajedničke večere, proslave, kursevi i drugi aranžmani. Većina kućnih savjeta ima svoje prostorije koje se mogu koristiti za sastanke, ili iznajmiti za neko slavlje.

Teško je odlučiti se za odlazak na prvi skup stanara ako se ne poznaje nijedan drugi stanar – to važi i za Dance. Onaj ko to uradi je, međutim, obično zadovoljan time jer se novi stanari skoro uvijek dobro dočekaju. Pored toga dobro je znati šta se dešava tamo gdje se živi.





### 7.3 Život sa susjedima

Tamo gdje ljudi žive i kreću se na istim prostorima, postoje pravila - pisana i ne pisana. Pisana pravila čovjek može naučiti i ponašati se prema njima. Sa nepisanim je nešto teže. Ako se Danci pitaju o tim nepisanim pravilima, često neće moći odgovoriti. Oni znaju pravila, ali skoro nikada o njima ne razmišljaju.

Mnogi stranci misle da je sa Dancima teško uspostaviti kontakt. U mnogim slučajevima je to i tačno. To, međutim, ne znači da Danci neće kontakt sa drugima. Često je potrebno samo malo više vremena da bi im se približili. A kad se to dogodi, otkriva se da su oni u većini slučajeva topli i gostoljubivi.

Danci nisu navikli na česte posjete kao što je to običaj u mnogim drugim kulturama. Ali, iako Danci mogu djelovati rezervirano, većina će rado pomoći. Zato se slobodno obrati svom susjedu, ako ti

je potrebna pomoć, ili ako si u nedoumici oko nečega. U većini slučajeva se može pokucati/zazvoniti na vrata kod komšije i zamoliti za malo brašna ili šećera, ako ti baš to nedostaje.

Danci obično ne dolaze u nenajavljenu posjetu – o tome se treba unaprijed dogovoriti. Ako si nov stanar, pozovi najbliže susjede na kafu. Na taj način se možeš upoznati sa njima, reći nešto o sebi i istovremeno saznati nešto o pravilima na stambenom području - pisanim i nepisanim.

### 7.4 Kućni red

Svi stambeni blokovi imaju kućni red. Kućni red čine zajednička pravila koja su prihvatili stanari da bi čuvali zgradu i slobodne površine kao i da ne bi nepotrebno uznemiravali jedan drugog.

#### Uobičajena pravila u kući mogu, na primjer, biti

##### - u kući

- bor-mašina/bušilica se smije koristiti do 19.00 sati
- ukoliko želiš održati proslavu tokom vikenda treba o tome da obavijestiš svoje susjede
- posle 22.00 sata se ne svira glasno
- ako šiješ na šivaćoj mašini, mašina treba da stoji na podlozi, da ne bi galamila



**- van kuće**

- otpad se baca samo na za to predviđena mjesta
- parabole i druge antene se mogu postavljati samo uz odobrenje zadruga. Vidi poglavlje 8.8.
- cvijeće i zelenilo treba čuvati

**7.5 Držanje kućnih ljubimaca**

U nekim stambenim blokovima stanari su odlučili da se slobodno mogu držati psi i mačke.

**7.6 Terasa/Balkoni**

Ukoliko imate terasu, dužni ste paziti da je odvod za vodu čist. Ako je odvod začepljen lišćem ili drugim stvarima, to može izazvati štete u drugim stanovima. Često postoje i pravila o održavanju terasa, koja nalažu da se ona održava tako da i spolja izgleda lijepo.

Ukoliko si u nedoumici oko nekih pravila, možeš zamoliti domara za kućni red. On uvijek može objasniti šta se može a šta se ne može.



## 8. Stambeni prostor

### 8.1 Održavanje stambenog prostora dok se u njemu stanuje

Lijepo je stanovati na mjestu koje je dobro održavano - izvana i iznutra. Zbog toga stanari treba da se potrudite koliko god mogu i održavaju svoje stanove.

Stambeni blok se brine za održavanje i popravak: vodovodnih i instalacija za gas, prozora, prekidača za struju, toaleta, cisterni, umivaonika i kada. Isto važi za frižidere, štednjake, vešmašine i slične instalacije koje idu uz stan i pripadaju stambenom bloku. U nekim blokovima stanari sami održavaju brave i ključeve – u drugima je to zaduženje stambenog bloka.

U stambenim blokovima sa A-načinom održavanja, stanari se sami brinu za održavanje zidova, plafona i podova dok stanuju u stanu.

U stambenim blokovima sa B-načinom održavanja, stambeni blok se brine za održavanje. Stanar može naplatiti troškove održavanja, ako na računu za održavanje ima dovoljno para.

### 8.2 Nepažnja

Stanari moraju sami da plate, ako nisu propisno održavali stvari koje pripadaju stanu.

Ako je stanar nesvrshodno koristio stvari koje pripadaju stanu i to je na njima izazvalo štetu, mora sam da plati promjenu ili popravak tih stvari.

Ukoliko je stanar sam pokušao da popravi nešto u stanu i to nije učinio dovoljno stručno, što će reći onako kako bi to majstor uradio, to se smatra pogrešnim održavanjem pa je onda dužan sam da plati troškove popravke.

Ukoliko je stanar sam nabavio frižider ili slično, sam i plaća troškove održavanja aparata.

### 8.3 Kućni aparati i bijela tehnika

Prilikom useljavanja u novi stan treba upoznati bijelu tehniku u stanu, što će reći njeno korišćenje i održavanje. Mašine, korišćene na ispravan način, mogu da služe mnogo godina. Istovremeno se štedi na energiji, a i račun za struju je niži.

Stanari imaju pravo sami da instaliraju na primjer, vešmašinu ili mašinu za sušenje veša/rublja osim ako električne instalacije i odvodni kapaciteti to ne dozvoljavaju. Ovo pravo se naziva „pravo instaliranja“

Da bi se osiguralo da je instalacija korektna treba o tome obavijestiti stambenu zadrugu prije početka instaliranja.

Instalirane mašine su vlasništvo onoga ko ih je instalirao i treba ih poneti sa sobom prilikom iseljavanja.



#### **8.4 Frižider**

Temperatura u frižideru treba da bude 5 stepeni iznad nule. Temperatura se može kontrolisati termometrom. Treba voditi računa da je guma na vratima od frižidera cijela i da dobro drži. Led na zidovima frižidera i prašina na poleđini povećavaju potrošnju struje. Stvari iz zamrzivača je dobro otapati u frižideru. To umanjuje potrošnju električne energije.

#### **8.5 Zamrzivač**

Temperatura u zamrzivaču treba da je minus 18 stepeni. Prazan zamrzivač koristi isto toliko struje kao i pun. Vrata moraju biti čvrsto zatvorena, a zamrzivač treba održavati čistim, kao i frižider. Stavljanjem zamrzivača na hladno mjesto u stanu štedi se struja. Važno je da oko frižidera i zamrzivača slobodno cirkulira vazduh/zrak.

#### **8.6 Šporet/Štednjak i ringle/ploče za kuvanje**

Ringlu na šporetu treba uključiti na najjače prije nego što se počne kuvati jelo. Posle toga treba smanjivati toplotu ali tako da jelo ne prestane da se kuva. Posuđe treba da ima potpuno ravno dno, jer se u suprotnom potrošnja električne energije povećava za 50 %. Posuđe treba da odgovara veličini ringle jer se stavljanjem male posude na veliku ringlu gubi mnogo energije. Poklopac treba potpuno da odgovara loncu/šerpi - bez poklopca se troši tri puta više struje. Struja se štedi i ako se ringla isključi pet minuta prije završetka kuvanja. Jelo se ne smije pripremati direktno na ringli. To uništava šporet.

#### **8.7 Rerna/pećnica**

Da bi se iskoristila sva toplotu u rerni/pećnici, treba uključiti rernu i odmah staviti jelo u nju. Toplotu rerne će te upotrijebiti i ako je isključite 10 - 15 minuta prije nego je jelo gotovo. Upotreba roštilja u rerni je skupa. Rernu treba očistiti poslije svake upotrebe.



### 8.8 Usisivač mirisa/Napa

Napa usisava i odvodi paru i mirise iz kuhinje. Napu treba uključiti na najjače samo ako se spremaju jela na sve četiri ringle. Prilikom upotrebe nape ne treba otvarati prozore u kuhinji. Filter nape treba očistiti od masti jednom mjesečno. Začepljen filter ima za posljedicu da napa ne funkcionira kako treba.

### 8.9 Parabole i antene

Stanar ima pravo da postavi parabolu/satelitsku antenu u svom stanu ali samo uz odobrenje stambene zadruge. Zadruga će odrediti mjesto za antenu, tako da ne smeta drugim stanarima ili stambenoj zgradi.

Ukoliko stanar može da gleda željene kanale preko zajedničke antene, stambena zadruga ima pravo da ne odobri postavljanje satelitske antene.

Ako više stanara želi da gleda iste kanale, oni mogu uspostaviti zajedničku antensku mrežu. U tom slučaju stambena zadruga može zahtijevati da se svi stanari uključe u udruženje. Članovi udruženja su dužni izabrati upravu i načiniti pravilnik i dostaviti ga stambenoj zadruzi.

Ukoliko se parabola postavlja na krov zgrade, stanodavac može zahtijevati depozit, koji služi kao garancija za eventualnu popravku mjesta gdje je antena bila postavljena.

### 8.10 Električne instalacije

Električna energija se mora koristiti sa pažnjom - nepromišljenost može biti opasna po život. Zbog toga postoje pravila o radu sa strujom – zna se šta se smije i šta se ne smije.

#### Smiju se:

- postaviti lampe
- promijeniti prekidače, ako su u kvaru
- mijenjati osigurače

#### Ne smije se:

- raditi sa strujom, a da prethodno nije isključen glavni prekidač
- lijepiti kablove ljepljivom trakom
- postavljati utičnice tamo gdje ih ranije nije bilo
- koristiti upotrebljavane osigurače
- položiti kablove na pod gdje se hoda

Kablovi se mogu oštetiti, što može dovesti do kratkog spoja. Kablovi se mogu postaviti uz podnu lajsnu ili uz zid uz pomoć specijalnih držača za kablove ili se eventualno mogu sakriti iza namještaja.



### 8.11 Struja i djeca

Utičnice su opasne za malu djecu. Djeca mogu doživjeti električni udar, ako u kontakt-utičnice stavljaju razne predmete.

Dobra je ideja kupiti zaštitnike za električne kontakte koji se ne koriste. Dobro je staviti plastične zapašaće u utičnice koje se ne upotrebljavaju.

### 8.12 Kratki spoj

U svim stanovima postoje automatski prekidači koji onemogućavaju kratke spojeve. Ako nastane greška na električnoj instalaciji, ovi prekidači isključuju elektricitet u stanu. Najmanje jednom godišnje treba provjeriti da li automatski prekidač funkcionira. Ako ne znaš kako automatski prekidač radi, pitaj domara da ti pokaže kako on funkcionira.

### 8.13 Štednja resursa korisnih za okolinu

Najveći izdatak za potrošnju energije je grijanje stana. Veliki izdatak je i struja. Moguće je uz malo pažnje smanjiti svoju potrošnju energije tako da se i računi smanje.

Istovremeno se i štiti čovjekova okolina. Što je potrošnja struje i grijanja manja to je manje goriva potrebno. To koristi okolini. Štedeti nije isto što i ne koristiti.

Voda ne utoljava samo našu žeđ. Vodu u kući koristimo za još mnogo drugih stvari. Često trošimo previše vode! Bez vode nema života! A vode nema u neograničenim količinama! Vode je na mnogim mjestima premalo i dragocjena je. Naročito je skupo prečišćavanje otpadnih voda. Zbog toga se potrošnja i odvod vode plaća ili putem stanarine ili preko računa za vodu.

### 8.14 Kako štedeti struju i grijanje

Cilj je da se raspoloživa energija iskoristi na najbolji način  
- treba isključiti grijanje dok se provjetrava



- ne treba držati velike komade namještaja niti vješati zavese ispred aparata za grijanje
  - treba gasiti svjetlo u prostorijama u kojima se niko ne nalazi
  - ne treba dozvoliti da topla voda teče dok se ne koristi
  - vešmašinu treba napuniti sa vešom, ne treba prati samo par stvari u njoj
- Najveći broj vešmašina koristi isto vode i struje, bez obzira da li je mašina puna veša ili je poluprazna. Zato je dobro napuniti vešmašinu.

### **8.15 Kako štedeti vodu**

#### **Prilikom pripremanja hrane**

- povrće ne treba čistiti pod tekućom vode
- povrće ne mora biti prekriveno vodom dok se kuva
- za kafu ili čaj ne treba grijati više vode nego što će biti upotrijebljeno
- posuđe treba prati u posudi za pranje posuđa a ne pod tekućom vodom

#### **Pri ličnoj higijeni**

- može se tuširati, umjesto kupati u kadi
- treba zatvoriti vodu dok se peru zubi ili dok se u kosu utrljava šampon
- treba voditi računa da voda iz vodikotlića i česmi ne curi bez potrebe

### **8.16 Provjetravanje prostorija**

Zbog jakih zima, mnoge zgrade u Danskoj su dobro izolirane. U izoliranom stanu je gubitak energije mali, ali ukoliko se stan ne provjetrava, i svježeg vazduha/zraka je malo. A svjež vazduh/zrak je preduslov/preduvjet za dobro zdravlje. Zato je važno da se često provjetrava. Ne mora se provjetravati satima. Dovoljno je otvoriti prozore i vrata 5-10 minuta i napraviti propuh/promaju. Provjetravaj jednom ili dva puta dnevno. Kupatilo i kuhinju treba provjetriti nakon upotrebe. To važi i za spavaću sobu. Ne zaboravi da ugasiš grijanje tokom provjetravanja.

#### **Vodena para**

Jedna porodica koja se sastoji od 4-5 članova izlučuje oko 15 litara vodene pare dnevno. Dijelom disanjem i znojenjem, dijelom upotrebom kuhinje i kupatila i spremanjem hrane i kupanjem. Sva ta para treba da izađe iz stana. To se jedino može postići provjetravanjem.



### **Štete nastale od vlage i bakterija**

Ako se stan ne provjetrava, mogu nastati štete od vlage koje je vrlo skupo popraviti. Za bakterije su mjesta zahvaćena vlagom vrlo povoljna. Ali ne i za život ljudi. Vлага i bakterije utiču na stvaranje lošeg vazduha/zraka u stanu i ljudi, koji tu žive, se mogu razboljeti. Može se dobiti alergija, a može doći i do problema sa disajnim organima.

### **Uradi sam**

Vlažnost se može ograničiti stavljanjem poklopaca na lonce/šerpe i korišćenjem nape za vrijeme kuvanja. Osim toga oprani veš ne treba sušiti u stanu. Ako postoje posebni ventilacioni otvori, treba ih uvijek držati otvorenima i čistima, jer inače nisu od koristi. Zamagljeni prozori su znak vlage u stanu. Tu je potrebno provjetranje.





## 9. Poboljšanja (pravo raspolaganja)

Svi stanari imaju pravo da poboljšaju svoje stanove iznutra ako su prethodno obavijestili stambenu zadrugu kao i da naplate dokumentirane troškove ako se isele prije amortizacije troškova. Poboljšanja u stanu nije potrebno skloniti prilikom selidbe. Ako se radi o poboljšanju koje ne povećava vrijednost stana, stambena zadruga može zahtijevati vraćanje stana na prvobitni izgled prilikom iseljenja.

Pravo raspolaganja znači da stanar ima pravo da ugradi, na primjer, novu kuhinju koju je sam izabrao i platio. Ako se stanar iseljava prije nego je prošlo 20 godina – ako je period amortizacije 20 godina – ima pravo na povratak dijela troškova.

Poboljšanja ili promjene su moguća i van stana. Tu, međutim, odlučuje skup stanara koji propisuje šta je dozvoljeno kao i da li je obavezno vraćanje na stari izgled.

Ako poboljšanje ili promjena zahtijeva posebne troškove održavanja, moguće je povišenje stanarine kako bi se pokrili troškovi.

Nešto više o pravilima i mogućnostima se može pročitati u brošuri BL-a „Råderetten“ (postoji samo na danskom)



## 10. Područje oko stambenog prostora

### 10.1 Pranje i sušenje veša/rublja

Većina stambenih organizacija ima vešeraje/praonice u kojima se nalaze mašine za pranje i sušenje veša. U zajedničkim vešerajima postoje pravila kada se mogu koristiti. Takođe postoje pravila gdje se i kada smije veš sušiti. Djeca ne smiju biti sama u vešeraju jer mašine mogu biti opasne za djecu.

### 10.2 Mašine za pranje i sušenje veša

Važno je da mašine za pranje i sušenje veša budu pune i ne peru poluprazne.

Mašina za veš: Ako veš nije mnogo prljav, može se preskočiti pretpranje. Vešmašina pere najbolje i najčistije ako joj je očišćen filter.

Mašina za sušenje veša: Ako se filter na mašini za sušenje ne očisti svaki put prije upotrebe, mašina slabije suši.

### 10.3 Otpaci/Smeće

U svakoj opštini je moguće predati papir i staklo za reciklažu.

Reciklažom štedimo svjetske resurse. Istovremeno izbjegavamo zagađivanje okoline. Prilikom useljavanja u novi stan je važno raspitati se o pravilima oko bacanja smeća kao i da li treba razvrstati smeće.

#### Otpaci iz domaćinstva

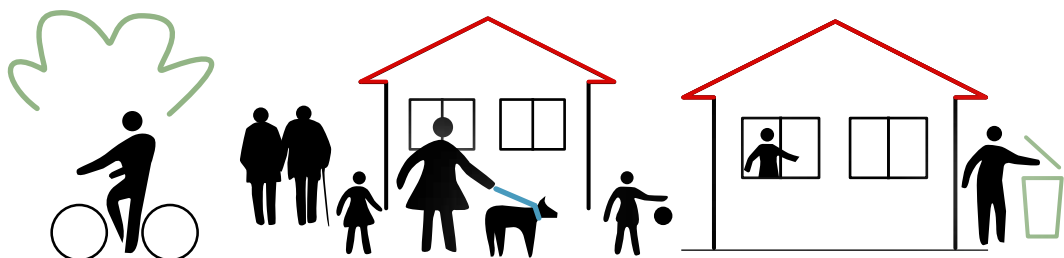
Ako stanujete u višespratnoj zgradi, gotovo uvijek postoji otvor za otpatke. Tu se bacaju otpaci iz domaćinstva koji idu na spaljivanje. Svi otpaci moraju biti upakirani u kese za smeće. Tu se ne smiju bacati žeravice. Smeće završava u posebnoj prostoriji za smeće i u nju se ne smije bacati drugo smeće. Ukoliko živite u zasebnoj kući ili kući u nizu, najčešće postoji jedan ili više kontejnera za smeće.

#### Krupni otpaci

Veliko smeće, npr. namještaj, prazne kartonske kutije ili kartoni se bacaju u zasebne kontejnere. Ako takvi kontejneri ne postoje, upitaj domara šta se radi sa takvim smećem.

#### Opasni otpaci

Farbe, terpentin, benzin i druge opasne materijale treba predati prodavnicama gdje su kupljeni ili na opštinska smetlišta/otpad, odakle se transportiraju u ponovnu proizvodnju ili se uništavaju. Više opština ima lokalne stanice za sakupljanje otpadaka koji se šalju u ponovnu proizvodnju. Osim farbe, terpentina i hemikalija to mogu biti ulja i fluorescentne cijevi. Lijekovi, koji su zastarjeli ili nepotrebni, trebaju se predati u apoteci.



### **Baterije**

Opasno je bacati baterije u prirodu ili na mjesta gdje se vrši spaljivanje. Baterije sadrže živu i olovo, koje se mogu ponovo upotrebljavati. Zato ih treba predati u prodavnicama koje ih prodaju ili ih ostavljati u za to posebno napravljene plastične kutije.

### **10.4 Reciklaža (Ponovna upotreba otpadaka u proizvodnji)**

#### **Papir**

Novine, reklame i drugi papir se mogu ponovo upotrijebiti. Od starog papira se može praviti novi. Zbog toga na više mjesta postoje kontejneri, gdje se mogu ostaviti svoje stare novine, reklame i drugi papir.

#### **Flaše (i staklo)**

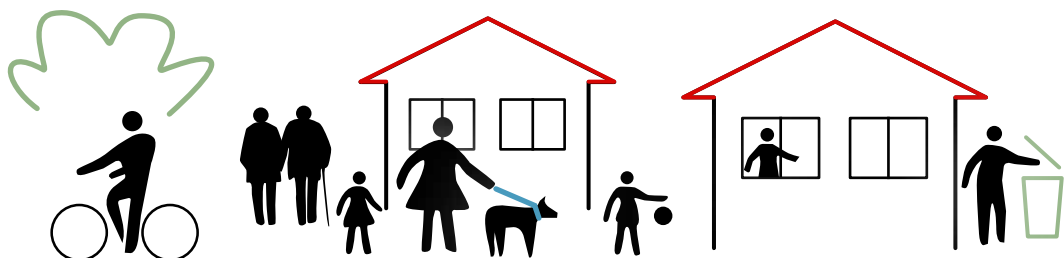
Staklo se takođe može reciklirati. Zato trebamo predati sve staklo i flaše - za koje se ne može dobiti naknada u prodavnicama - u kontejnere za staklo. Neke su flaše označene znakom za reciklažu. To znači, da je za flaše plaćena kaucija koja se može dobiti nazad, ako se flaše predaju u prodavnicu.

Ne zaboravi da se kanta za đubre ili kontejner ne smije prepuniti. Ako se to desi, đubretari ih neće isprazniti.

#### **Đubrivo i prirodni otpad**

Mi svakodnevno bacamo kuhinjsko smeće. Ono je puno hranljivih sastojaka i energije koja se može upotrijebiti. U nekim opštinama se već koriste ostaci hrane i kuhinjsko smeće - ili kao hrana za životinje ili kao đubrivo.

U zadružnoj kancelariji ili kod domara možeš saznati koja pravila važe za smeće i preradu smeća u tvom bloku.



## 11. Iselj enje

### 11.1 Otkaz

Postoje pravila o tome kako se otkazuje stan. 3 mjeseca prije nego želiš da se odseliš treba da otkazeš svoj stan i to prije 1-og u mjesecu. To je uobičajeno pravilo za otkaz. Ono važi ako u ugovoru nije napisano nešto drugo. Otkaz mora biti napisan u pismenoj formi i poslat na adresu stambene organizacije.

### 11.2 Moguće je iseliti se i ranije

Moguće je iseliti se i prije isteka tri mjeseca. Ukoliko to želiš, zadruga će pokušati iznajmiti stan što je prije moguće. Ali stanar mora platiti stanarinu za sva 3. mjeseca otkaza ukoliko stambena organizacija ne uspije iznajmiti stan ranije.

### 11.3 Predaja stambenog prostora pri iseljenju

Stan se prilikom iseljavanja mora ostaviti čist i uredan. Stvari, koje ste preuzeli pri useljenju, trebaju tu ostati i pri iseljenju. Prilikom selidbe treba vratiti ključeve.

### 11.4 Pregled stambenog prostora pri iseljenju

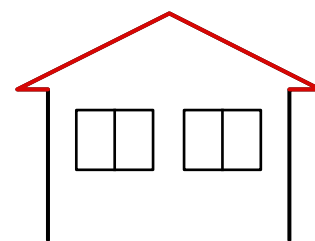
Prilikom iseljavanja stambena zadruga, zajedno sa stanarom, treba da pregleda stan. To se zove završni pregled. Stambena zadruga treba stanaru da pošalje pismo u kojem stoji datum završnog pregleda stana. Pri tom pregledu, stambena zadruga utvrđuje šta je u stanu potrebno dovesti u red. Zadruga takođe utvrđuje koliki dio plaća stanar a koliki stambeni blok.

Najkasnije 14 dana nakon pregleda stambena zadruga šalje raport sa završnog pregleda u kojem stoji, šta sve u stanu treba uraditi i koliko će to otprilike koštati. Konačna suma ne smije biti veća za više od 10%.

Zato je neophodno da stanar stambenoj zadruzi ostavi svoju novu adresu. Ako se radi o stambenoj zajednici sa A-načinom održavanja, u raportu će stajati koliko će koštati postavljanje novih tapeta i farbanje zidova i plafona u stanu. Ako je stan očišćen, u raportu stoji i koliko je to koštalo. Račun za farbanje zidova i plafona ili za postavljanje tapeta, kao i za čišćenje stana, umanjuje se u odnosu na vrijeme koje je stanar stanovao u stanu. Ako je na primjer stanar živio u stanu 10 godina, neće platiti troškove za dovođenje stana u normalno upotrebljivo stanje. Ukoliko je stanar stanovao u stanu 5 godina, platiće polovinu sume. Ali, ako je u stanu nešto upropašteno, to mora sam platiti.

Ako se radi o stambenoj zajednici sa B-načinom održavanja, ne plaća se za bojenje i postavljanje tapeta, ali se i ovdje, u svakom slučaju, mora platiti ono što je u stanu upropašteno.

Kada je stan doveden u red, dobija se konačni račun za to, što se eventualno treba platiti. Stambena zadruga obračunava izdatke sa onim depozitom koji je plaćen pri useljenju.



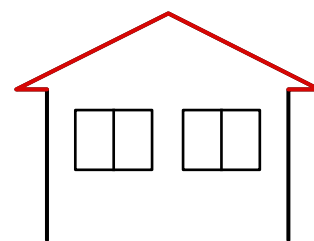
### 11.5 Obračun uplate/depozita

Prilikom iseljenja iz stana stambene zadruge, obračunava se depozit.

Ukoliko je stanar sam platio depozit, obračun se vrši direktno sa stambenom organizacijom.

Ako si novac za depozit dobio od opštine na kredit ili si ga dobio od banke uz garanciju od opštine, preostali iznos od depozita si dužan upotrijebiti za otplatu kredita. Nakon svega, obično duguješ određeni iznos koji moraš vratiti opštini ili banci.

Opština može odbiti kredit za novi stan, ako stari još nije otplaćen.



## 12. Žalbeno vijeće

U svakoj opštini postoji žalbeno vijeće, kome se stanar ili stambena zadruga mogu žaliti u slučaju nesuglasnosti stanara sa svojom stambenom zadrugom, odnosno zadruga sa stanarom.

Prije obraćanja žalbenom vijeću, preporučuje se rješavanje problema uz suradnju stambene zadruge.

Nije moguće žaliti se na sve, ali se, na primjer, može žaliti na kršenje kućnog reda, standard stanova pri useljenju, plaćanje grijanja, vode, itd. Taksa za podnošenje žalbe vijeću iznosi 128 kruna (2009 god.). Ova cijena se mijenja u skladu sa porastom drugih cijena.

Bliže odredbe o ovome mogu se naći u brošuri BL-a „Beboerklagenævn“ (postoji samo na danskom)

