

DOMOVÝ PORIADOK

pre nájomný bytový dom 24 b.j. v správe Obce Dolné Plachtince

Základné práva a povinnosti správcu a nájomcov bytov a nebytových priestorov upravuje Občiansky zákonník, zákon o nájme nebytových priestorov, zákon č. 443/2010 Z.z. v platnom znení o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní a Všeobecne záväzné nariadenie obce č. 1/2011.

I. časť VZŤAHY OBCE K NÁJOMCOM BYTOV

Článok 1

Tento Domový poriadok upravuje vzťahy správcu /obce ako vlastníka/ a nájomcov bytov pri zabezpečovaní prevádzky, poriadku, čistoty v bytovom dome a spôsobu užívania spoločných častí zariadení v bytovom dome.

Článok 2

Vzťahy správcu a nájomcov bytov sú zabezpečované prostredníctvom zástupcov nájomcov bytov, ktorí:

- spolupracujú so správcom pri riešení otázok súvisiacich s bývaním
- vedú nájomcov bytov k dodržiavaniu zásad spolunažívania, zachovávanía čistoty a poriadku v dome a k šetrnému zaobchádzaniu s domovým majetkom
- zastupujú nájomcov na zasadnutiach obecného zastupiteľstva alebo iných oficiálnych stretnutiach; pre vykonávanie akýchkoľvek právnych úkonov sa vyžaduje osobitné splnomocnenie

Správca zabezpečuje:

- osvetlenie spoločných priestorov (schodište, chodby a iné verejne prístupné priestory v dome)
- dozor nad spoločným zariadením domu (revízie elektroinštalácie, bleskozvodov, protipožiarnych zariadení, plynových kotlov)
- dozor nad vykonaním objednaných remeselníckych a iných prác
- vykonanie úkonov ukladaných orgánmi verejnej moci
- všetky zákonom stanovené náležitosti správy nájomného bytového domu, ktoré zákon priamo nezveril inej osobe, alebo ak nie je v nájomnej zmluve dohodnuté inak.

II. časť VŠEOBECNÉ USTANOVENIA

Článok 3 Užívanie bytu

1. Ustanovenia domového poriadku sú povinní dodržiavať tak správca bytového domu, ako aj nájomcovia vrátane osôb, ktoré s nimi v byte bývajú.
2. Pokiaľ osobitný predpis, alebo nájomná zmluva neustanovuje inak, tento domový poriadok sa vzťahuje aj na nájomcov bytov a nebytových priestorov a osoby, ktoré

s nimi byty a nebytové priestory užívajú. Títo sú povinní užívať ho riadne podľa určenia, riadne užívať služby spojené s užívaním a zachovávať všetky predpisy o užívaní domového majetku. Ďalej sú povinní dodržiavať zásady susedského spoluzitia a ustanovenia tohto domového poriadku a vytvárať tak spolu so správcom domu podmienky na nerušené užívanie bytov, nebytových priestorov, spoločných častí a zariadení domu.

3. Nájomcovia bytov sú povinní správcovi domu umožniť, aby mohol vo vhodnom čase vstúpiť do bytu za účelom vykonania periodickej alebo inak nutnej prehliadky bytu.
4. Nájomca bytu nesmie vykonať stavebné úpravy, dostavby, prestavby a iné podstatné zmeny v byte bez súhlasu správcu a taktiež aj orgánu štátnej správy, ak to vec vyžaduje, a to ani na vlastné náklady. Ide najmä o vodovodné, elektrické a iné vedenie, premiestňovanie dverí, odstraňovanie alebo zriaďovanie priečok a pod. Za škodu spôsobenú neodborným vykonaním zmeny alebo úpravy bytu zodpovedná nájomca bytu.
5. Nájomca bytu nesmie robiť stavebné úpravy, ktoré by rušili vonkajší vzhľad bytového domu.
6. Nájomca je povinný odstrániť poruchy a poškodenia, ktoré spôsobil v dome sám, alebo, tí ktorí s ním bývajú na vlastné náklady. Ak sa tak nestane, správca má právo po predchádzajúcom upozornení, poruchy a poškodenia odstrániť a požadovať plnú náhradu za spôsobené ujmy a škody.
7. Nájomca je povinný umožniť vstup do nájomného bytu zamestnancom MDV RR SR, Krajského stavebného úradu Banská Bystrica a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly.
8. Nájomca vo vlastnom záujme dodržiava zásady užívania bytov:
 - dodržiavať optimálnu vlhkosť vzduchu v byte 40-50%
 - dodržiavať odporúčanú teplotu 18 – 21 °C a neprekračovať teplotu 22°C (neprekurovať)
 - vetrať pravidelne, krátkodobo: denne ráno 10-20 minút, cez deň pri zvýšení vlhkosti pri varení, po kúpaní a pod.
9. Nájomca nesmie fajčiť v priestore WC, resp. kúpeľne, nesmie umožniť prenikanie dymu ani iných pachov do priestoru „stupačky“ - spoločnej potrubnej šachty, čím by obmedzil susediacich nájomcov vo výkone ich práv.

Článok 4

Užívanie spoločných častí a užívanie spoločných zariadení bytového domu

1. Spoločnými časťami a spoločnými zariadeniami sú najmä:
Strecha, povala, chodby, vchody, schodištia, spoločná televízna anténa, hromozvody, plynové, vodovodné, kanalizačné, elektrické, telefónne, protipožiarne zariadenia a zvonce pri vchode a to i v prípade, ak sú umiestnené mimo domu.
2. Spoločné časti domu /chodby, schodište/ a spoločné zariadenia sa nesmú zatarasovať trvalým umiestňovaním predmetov zabraňujúcich ich spoločné užívanie, prípadne brániacich úniku obyvateľov bytového domu v prípade mimoriadnych situácií /požiar/.
3. V spoločných častiach a spoločných zariadeniach platí zákaz:
 - fajčiť alebo požívať alkoholické nápoje alebo omamné látky
 - používať otvorený oheň nepovolanými osobami
 - vykonávať práce, ktoré môžu viesť k vzniku požiaru osobami bez odbornej kvalifikácie
 - umiestňovať v nich motocykle a iné motorové vozidlá
 - skladovať v nich výbušniny a iné horľavé látky v rozpore s platnými predpismi

- vhadzovať do kanalizácie kondómy, vlhčené obrúsky, alebo iné textilie a predmety, ktoré môžu spôsobiť mechanické poškodenie čerpadla ČOV.
- 4. K hlavným uzáverom vody, ku kanalizačným čistiacim otvorom, hasiacim zariadeniam, plynovým, elektrickým a iným technickým zariadeniam musí byť zabezpečený voľný prístup. Ak sa zariadenia nachádzajú v miestnosti /napr. špajza/ musí byť vhodne zabezpečený prístup aj za neprítomnosti nájomcu.
- 5. Hlavný uzáver vody je v šachte pred bytovým domom.
- 6. Osoba, ktorá uzatvára hlavný uzáver vody a ostatných rozvodov je povinná zabezpečiť, aby doba ich uzavretia bola nájomcom včas oznámená.
- 7. Za protipožiarne vybavenie v bytovom dome zodpovedajú nájomcovia bytov. Správca domu zabezpečuje riadne kontroly a akcieschopnosť.
- 8. Nájomcovia bytov sú povinní počínať si tak, aby nedochádzalo k vzniku požiarov a poškodzovaniu vybavenia prostriedkov protipožiarnej ochrany. Nájomcovia bytov sú povinní v prípade potreby umožniť vstup do domu na vykonanie opatrení nevyhnutých na zdoľávanie požiaru, alebo zamedzenia jeho šírenia, prípadne na vykonanie iných záchranných prác.
- 9. V prípade neoprávneného obsadenia priestoru v spoločných častiach a spoločných priestoroch správca, alebo zástupca nájomníkov vyžiada okamžitú nápravu a vrátenie do pôvodného stavu. Pokiaľ nedôjde k náprave, vykoná ju správca na náklady príslušného nájomcu bytu.
- 10. Televízne, satelitné, rozhlasové, internetové ani iné antény nie je dovolené inštalovať bez súhlasu správcu bytového domu.

III. časť

PORIADOK A ČISTOTA V DOME

Článok 5

1. Udržiavanie poriadku a čistoty v spoločných priestoroch je povinnosťou všetkých nájomcov bytov.
2. Upratovanie a čistenie sa robí na základe vzájomnej dohody nájomcov bytov s tým, že poradie je trvale vyvesené v spoločných priestoroch bytového domu.
Povinnosti nájomcov:
 - spoločné časti a spoločné zariadenia bytového domu /chodby, schodištia, okná, dvere/ treba umývať podľa potreby minimálne 1x za týždeň
 - priľahlé chodníky k bytovému domu čistiť a udržiavať v bezpečnom stave
 - smeti a odpadky vysýpať výlučne do nádob na to určených tak, aby bola zachovaná maximálna čistota okolitého prostredia
 - na vlastné náklady odstrániť poškodenia a mimoriadne znečistenia, ktoré spôsobili v dome sami, vrátane osôb aj zvierat, ktoré s nimi v byte bývajú (pes, mačka a pod.) resp. ktoré spôsobili ich návštevníci bytu
 - neprášiť koberce, rohožky, matrace, periny a pod.
 - z balkónov a okien vytriasať, vyprašovať a vyhadzovať akékoľvek predmety je zakázané
 - kvetiny v oknách, na balkónoch musia byť zabezpečené proti pádu. Pri ich zalievaní nesmie pretekajúca voda znečisťovať budovu, prípadne osobný majetok iných.

Článok 6

Pokoj v dome

1. Nájomcovia bytov sú povinní správať sa tak, aby nadmerným hlukom, pachom, prachom, popolčekom, dymom, plynmi, parami, pachmi, pevnými a tekutými odpadmi, svetlom, tienením a vibráciami, voľným pohybom zvierat alebo iným nevhodným spôsobom nerušili a neobťažovali ostatných nájomcov.
2. V čase nočného pokoja t.j. od 22.00 do 6.00 hod. vyžaduje sa vylúčiť hluk prenikajúci do iných bytov. V čase od 22.00 hod. je potrebné stíšiť reprodučnú techniku na izbovú počuteľnosť.
3. Nájomcovia sú povinní starať sa o odrušenie elektrických spotrebičov, ak tieto rušia príjem rozhlasových a televíznych prijímačov v ostatných bytoch.

Článok 7

Domáce zvieratá

1. Chovať domáce zvieratá je dovolené v zmysle všeobecne záväzného nariadenia obce tak, aby nespôsobovali hygienické nedostatky, nečistotu a neobťažovali alebo neohrozovali ostatných nájomníkov bytového domu.

Článok 8

Informačné zariadenia v dome

1. Nájomcovia bytov si označia poštové schránky a zvončeky do bytu svojim menom a priezviskom. Po dohode so správcom bytového domu umiestnia nájomcovia bytov na viditeľnom mieste orientačnú tabuľu s menným zoznamom bývajúcich a rozpisom služieb na vykonávanie upratovania spoločných priestorov.

Článok 9

Otváranie a zatváranie domu

1. Bytový dom sa uzamyká obvykle v čase určenom nájomcami bytov, inak od 21.00 do 06.00 hod. užívateľom, ktorý má práve službu na upratovanie spoločných priestorov.

Článok 10

Osvetľovanie domu

1. Spoločné priestory bytového domu sa osvetľujú hospodárne.

IV. časť

ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

Článok 11

Správca doručí domový poriadok všetkým nájomcom bytov.

Bc. Cyril Bartók
starosta obce

Zástupcovia nájomcov v zmysle čl. 2:

1. vchod: p. Parkáni
2. vchod: p. Gibalová
3. vchod: p. Nociarová
4. vchod: p. Krupová