

34

Návrh VZN č. 3/2012

Obecné zastupiteľstvo vo Valči v zmysle §. 4 ods. 3 písm. f) a § 6 ods.1 zákona SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o obecnom zriadení“), vydáva

Všeobecné záväzné nariadenie č. 3/2012

DOMOVÝ PORIADOK

**pre obecné nájomné domy v správe obecného úradu
vo Valči**

Základné ustanovenia

Základné práva a povinnosti správcu a nájomcov bytov a nebytových priestorov upravuje Občiansky zákonník, zákon č.182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a zákon č.116/1990 Z. z. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

I. časť

VZŤAHY OBEČNÉHO ÚRADU K NÁJOMCOM BYTOV

Článok 1

Tento domový poriadok upravuje vzťahy správcu /obecného úradu/ a nájomcov bytov pri zabezpečovaní poriadku, čistoty v bytovom dome a spôsob užívania spoločných častí zariadení v bytovom dome.

Článok 2

Vzťahy správcu a nájomcov bytov sú zabezpečované prostredníctvom zástupcov - domových dôverníkov, nájomcov bytov volenej samosprávy bytového domu, ktorí:

- spolupracujú so správcom pri riešení otázok súvisiacich s bývaním
- vedú nájomcov bytov k dodržiavaniu zásad spolunažívania, zachovávania čistoty a poriadku v dome a k šetrnému zaobchádzaniu s domovým majetkom
- sú oprávnení požadovať opravy a vykonané práce preberať. Drobné opravy v byte súvisiace s užívaním bytu si uhrádza nájomník. Drobné opravy sú špecifikované v prílohe nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z.

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. Nájomcovia bytov sú povinní dodržiavať zásady susedského spolužitia a ustanovenia tohto domového poriadku a vytvárať tak spolu so správcom domu podmienky na nerušené užívanie bytov, nebytových priestorov, spoločenských 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 písomného 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 zodpovedá 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.

Článok 4

UŽÍVANIE SPOLOČNÝCH ČASTÍ A UŽÍVANIE SPOLOČNÝCH ZARIADENÍ BYTOVÉHO DOMU

1. Spoločnými časťami a spoločnými zariadeniami sú : strecha, povala, chodby, vchody, schodišťa, spoločná televízna anténa, hromozvody, vodovodné, teplovodné, kanalizačné, elektrické, telefónne, protipožiarne zariadenia, domové telefóny 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 spoločenských častiach a spoločných zariadeniach platí zákaz:
 - zákaz lepenia reklám, letákov a pod., ktorý nesúvisí so správou bytových domov
 - používať otvorený oheň nepovolnými osobami
 - **zákaz fajčenia**
 - 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.
4. K hlavným uzáverom vody, ku kanalizačným čistiacim otvorom, hasiacim zariadeniam a iným technickým zariadeniam musí byť zabezpečený voľný prístup. Ak sa zariadenia nachádzajú v miestnosti, v ktorej sú umiestnené uzávery teplovodných rozvodov / jednotlivých stupačiek /, musí byť vhodne zabezpečený prístup aj za neprítomnosti nájomcu.
5. Hlavné uzávery vody musia byť viditeľne označené.
6. Osoba, ktorá uzatvára hlavný uzáver vody a ostatných rozvodov je povinná zabezpečiť, aby doba ich uzavretia bola nájomcom a vlastníkom bytov v dome včas oznámená.
7. Za protipožiarne vybavenie v bytovom dome zodpovedá správca bytov. Správca domu zabezpečuje aj jeho 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 nevyhnutných na zdoľovanie 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 a rozhlasové antény nie je dovolené inštalovať bez písomného súhlasu správcu bytov. Satelitné antény a rozvody inštaluje a sprevádzkuje osoba poverená správcom.

11. Čistička odpadových vôd- funkčnosť – nepoužívať čistiace prostriedky obsahujúce chlór – Savo a pod.

III. časť.

Článok 5 PORIADOK A ČISTOTA V DOME

1. Udržiavanie poriadku a čistoty v spoločných priestoroch je povinnosťou všetkých nájomcov bytov.
2. Správca môže zabezpečiť poriadok a čistotu v spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu za úhradu, alebo sa môže dohodnúť s nájomcom bytov, že si poriadok a čistotu budú udržiavať sami. Upratovanie a čistenie sa v tomto prípade robí na základe vzájomnej dohody nájomcov bytov s tým, že poradie je trvale vyvesené v spoločných priestoroch bytového domu.
3. Osoby zmluvne poverené upratovaním (resp. nájomníci) sú povinné:
 - spoločné časti a spoločné zariadenia bytového domu / chodby, schodište/ treba umývať podľa potreby min. 1x za týždeň a zametať 1x týždenne.
 - okná a dvere umývať 12 x ročne
4. Nájomníci bytov sú povinní :
 - smeti a odpadky vysýpať výlučne do nádob na to určených tak, aby bola zachovaná maximálna čistota a bezpečnosť 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. /.
 - koberce, rohožky, matrace, periny a pod. prášit len na miestach na to určených (mimo byt. domu) a v čase od 8,00 do 19,00 hod.
 - 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 občanov.
5. Správca zabezpečuje úlohy na základe požiadaviek nájomníkov bytov a to najmä:
 - parkovacie miesta sa v zimnom období udržujú nájomníkmi, ktorí na parkovacích miestach parkujú, parkovanie na chodníkoch je zakázané.
 - správca zabezpečí v zimnom období bezpečný prístup k bytovkám – t.j. zabezpečí odhrnutie snehu na prístupovej ceste
 - osvetlenie spoločných priestorov / schodište, chodby a iné verejne prístupné priestory v dome /.
 - dozor nad spoločným zariadením domu / revízie elektroinštalácie, bleskozvodov, protipožiarnych zariadení /.
 - dozor nad vykonaním objednaných remeselníckych a iných prác.
 - vykonanie úkonov ukladaných verejnými orgánmi.

Článok 6 POKOJ V DOME

1. Nájomcovia bytov sú povinní správať sa tak, aby nadmerným hlukom alebo iným nevhodným spôsobom nerušili a neobťažovali ostatných spolubývajúcich.
2. V čase nočného pokoja t.j. od 22,00 do 06,00 hod. vyžaduje sa vylúčiť akýkoľvek hluk prenikajúci do iných bytov. V tomto čase je potrebné stíšiť reprodukčnú techniku na izbovú počteľnosť. V čase nočného kludu je zakázané spievať, hrať na hudobné nástroje, hlučne sa správať.
3. Nájomcovia sú povinní starať sa o odrušenie elektrických spotrebičov, ak tieto rušia príjem rozhlasových a televíznych prijímačov v ostatných bytoch.
4. Úpravy a opravy v bytoch, ktoré sú hlučné, je dovolené vykonávať len v čase od 8.00 do 18.00 hod.

5. Vzhľadom na to, že väčšina nájomníkov sú rodiny s malými deťmi, je dôležité dodržiavať v čase obeda od 12.00 -15.00 hod obedňajší kľud a nevykonávať žiadne hlučné úpravy v byte (napríklad vrtanie príklepovou vrtačkou).

Článok 7 DOMÁCE ZVIERATÁ

1. Vlastníci domácich zvierat sú povinný dbať na to, aby zvieratá nespôsobovali hygienické nedostatky, alebo nečistotu v dome a v jeho okolí. Zvieracie exkrementy sú povinní bezodkladne odstrániť.
2. Vlastníci domácich zvierat sú povinní zabezpečiť, aby zvieratá nespôsobovali škody, neobťažovali ostatných užívateľov domu, najmä zavíjaním, brechaním, alebo iným spôsobom, napr. venčením zvierat na plochách v blízkosti obytného domu, kde bude detské ihrisko.

Článok 8 INFORMAČNÉ ZARIADENIA V DOME

1. Správca bytov označí každý byt poradovým číslom a bytový dom popisným číslom. Nájomcovia bytov si povinne označia poštové schránky a dvere do bytu svojim menom a priezviskom, prípadne menom a priezviskom ďalších osôb žijúcich v spoločnej domácnosti.
2. Po dohode so správcom bytového domu umiestnia nájomcovia bytov na viditeľnom mieste orientačnú tabuľu s menným zoznamom bývajúcich (prípadne rozpisom služieb na upratovanie spoločných priestorov).

Článok 9 OTVÁRANIE A ZATVÁRANIE DOMU

1. Bytový dom sa uzamyká obvykle v čase určenom nájomcami bytov, inak **od 21,00 hod. do 06,00 hod.**
2. V domoch, v ktorých sú zvončeky do bytov umiestnené pred vchodovými dvermi do domu, alebo ak ide o viacpodlažné domy, kde je v bytoch inštalované automatické odomykanie vchodových dverí, doporučuje sa uzatváranie bytového domu počas 24 hodín.
3. Kľúče od spoločných častí v dome a od miestnosti, kde sú umiestnené domové uzávery vodovodu musia byť uložené u poverenej osoby, t.j. domového dôverníka.

Článok 10 OSVETĽOVANIE DOMU

1. Po zotmení sa hospodárne osvetľujú spoločné priestory bytového domu a prístupy k domu.
2. V domoch, v ktorých nie je potrebné stále osvetlenie, sú vchody, schodištia a chodby vybavené schodišťovými automatickými vypínačmi.

Článok 11 VONKAJŠIE PRIESTORY

Prikazuje sa na parkovisku prislúchajúcom k bytovke parkovať riadne zodpovedne medzi čiarami na vyznačené miesta, aby nedošlo k poškodeniu majetku a problémom pri vychádzaní alebo parkovaní na parkovacích miestach.

Je zakázané :

1. Parkovanie automobilov na okolitých verejných trávnatých plochách okolo bytového domu.
2. Parkovanie automobilov pred vstupmi na chodníky ku vchodom do bytového domu.
3. Znečisťovať okolie odpadkami, zvyškami z cigariet, zvieracími exkrementami.

IV. časť.

ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

Článok 12

1. Správca vyvesí domový poriadok na takom mieste v bytovom dome, ktoré je prístupné všetkým nájomcom bytov.

2. Opakované porušovanie domového poriadku má za následok vypovedanie nájomnej zmluvy zo strany správcu nájomného domu.

3. Tento domový poriadok schválilo obecné zastupiteľstvo vo Valči na svojom zasadnutí, dňa 06.02.2012 a je záväzný pre nájomcov všetkých bytov v nájomných bytových domoch súp. č. 571, 572, 573, ako aj pre členov ich domácností.

4. Domový poriadok je účinný od 06.03.2012



Vo Valči 15.02.2012

Ing. Štefan Paľo

starosta obce



Návrh VZN č.2/2012

Vyvesený dňa: 16.02.2012

Zvesený dňa: 02.03.2012