

Príloha č. 2

DOMOVÝ PORIADOK

pre bytové domy vo vlastníctve Obce Rudník

Základné práva a povinnosti vlastníka (obec) ďalej iba vlastník obecných nájomných bytov a nájomníkov bytov a nebytových priestorov upravuje Občiansky zákonník, Zákon č. 443/2010 o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní, Zákon č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, VZN obce o nakladaní s nájomnými bytmi s osobitným režimom č. 1/2012 a VZN obce o nakladaní s nájomnými bytmi s osobitným režimom č. 2/2013

Článok 1

Vzťahy obce k nájomníkom bytov

Tento Domový poriadok upravuje vzťahy vlastníka obecných nájomných bytov (obec) a nájomníkov bytov pri zabezpečovaní prevádzky, poriadku, čistoty v bytovom dome a spôsobu užívania spoločných častí a zariadení v bytových domoch.

Článok 2

Zástupca nájomníkov

1. Nájomníci bytových domov si po vzájomnej dohode určia domových zástupcov, ktorých mená písomne oznámia vlastníkovi bytových domov.
2. Vzťahy vlastníka a nájomníkov bytov sú zabezpečované prostredníctvom zástupcov nájomníkov bytov, ktorí :
 - spolupracujú s vlastníkom pri riešení otázok súvisiacich s bývaním,
 - vedú nájomníkov bytov k dodržiavaniu zásad spolunažívania, zachovávanía čistoty a poriadku v bytovom dome a k šetrnému zaobchádzaniu s domovým majetkom,
 - sú oprávnení požadovať opravy na základe písomnej, emailovej alebo telefonickej žiadosti 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. v platnom znení.

Článok 3

Užívanie nájomného bytu

1. Ustanovenia Domového poriadku sú povinní dodržiavať tak vlastníci bytových domov, ako aj nájomníci vrátane osôb, ktoré s nimi v byte bývajú.
2. Pokiaľ osobitný predpis, alebo nájomná zmluva neustanovuje inak, tento Domový poriadok sa vzťahuje aj na nájomníkov nebytových priestorov a osoby, ktoré s nimi 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 spolužitia a ustanovenia tohto Domového poriadku a vytvárať tak spolu s vlastníkom domu podmienky na nerušené užívanie bytov, nebytových priestorov, spoločných častí a zariadení domu.
3. Nájomníci bytov sú povinní vlastníkovi domu umožniť, aby mohol vo vhodnom čase vstúpiť do bytu za účelom vykonania periodickej alebo inej nutnej prehliadky bytu.

4. Nájomník bytu nesmie vykonať stavebné úpravy, dostavby, prestavby a iné podstatné zmeny v byte bez súhlasu vlastníka 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 zárubní dverí, odstraňovanie alebo zriaďovanie priečok a pod. Za škodu spôsobenú neodborným vykonaním zmeny alebo úpravy bytu zodpovedá nájomník bytu.
5. Nájomník bytu nesmie robiť stavebné úpravy, ktoré by rušili vonkajší vzhľad bytového domu.
6. Nájomník je povinný odstrániť poruchy a poškodenia, ktoré spôsobil v dome sám, alebo tí ktorí s ním bývajú na vlastné náklady. Ak sa tak nestane, vlastníka má právo po predchádzajúcom upozornení, poruchy a poškodenia odstrániť a požadovať plnú náhradu za spôsobené ujmy a škody.
7. Nájomník je povinný umožniť vstup do nájomného bytu povereným zamestnancom obce, členom obecného zastupiteľstva a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly.

Článok 4

Užívanie spoločných častí a užívanie spoločných zariadení bytového domu

1. Spoločnými časťami a spoločnými zariadeniami sú najmä: strecha, povala, chodby, vchody, schodišťa, hromozvody vodovodné, kanalizačné, elektrické, telefónne, protipožiarne zariadenia, domové telefóny a zvončeky vo vchode a to i v prípade, ak sú umiestnené mimo domu.
2. Spoločné časti domu (schodište, chodby) 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, grilovať a zakladať oheň na balkónoch a ostatných spoločných priestoroch budov,
 - umiestňovať v nich motocykle a iné motorové vozidlá,
 - skladovať v nich 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 (napr. špajza, v ktorej sú umiestnené uzávery 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 spoločných častiach bytového domu zodpovedá vlastník, ktorý zároveň zabezpečuje jeho zakúpenie, riadne kontroly a akcieschopnosť.
8. Nájomníci bytov sú povinní počínať si tak, aby nedochádzalo k vzniku požiarov a poškodzovaniu vybavenia prostriedkov protipožiarnej ochrany. Nájomníci bytov sú povinní v prípade potreby umožniť vstup do domu na vykonanie opatrení nevyhnutných na zdolávanie požiaru, alebo zamedzenia jeho šírenia, prípadne na vykonanie iných záchranných prác.

9. V prípade neoprávneného obsadenia priestorov v spoločných častiach a spoločných priestoroch vlastníka, alebo zástupca nájomníkov vyžiada okamžitú nápravu a vrátenie do pôvodného stavu. Pokiaľ nedôjde k náprave, vykoná ju vlastníka na náklady príslušného nájomcu bytu.
10. **Satelitné, televízne a iné antény nie je dovolené inštalovať v byte bez písomnej žiadosti nájomníka a následného písomného súhlasu vlastníka bytových domov.**

Článok 5

Čistota a poriadok v dome a jeho okolí

1. Nájomníci si zabezpečujú poriadok a čistotu v domoch a v priestoroch k nemu patriacich svojpomocne. Za týmto účelom zabezpečujú najmä tieto práce: - zametanie a umývanie schodov a chodieb, udržiavanie čistoty v pivnici, čistenie schodišťových okien, spoločenských miestností a priestorov, ako aj ostatných spoločne užívaných zariadení - čistenie a udržiavanie schodnosti chodníkov a prístupových ciest k domu a k jeho spoločným zariadeniam (zametanie, odpratávanie snehu),
2. Vlastník bytových domov môže zabezpečiť poriadok a čistotu v spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu za úhradu od nájomníkov bytov
3. V prípade, ak tieto činnosti vykonávajú nájomcovia bytov svojpomocne, vykonávajú ich podľa rozpisu na ktorom sa dohodli.
4. Obec zabezpečuje:
 - osvetlenie spoločných priestorov (schodište, chodby a iné verejne prístupné priestory v bytovom dome),
 - dozor nad spoločným zariadením bytového domu (revízie elektroinštalácie, hydrantov, protipožiarneho zariadenia, blezkozvodov, komínov),
 - dozor nad vykonaním objednaných remeselníckych a iných prác, vykonanie úkonov ukladaných verejnými orgánmi.
5. Nájomca bytu je povinný na svoje náklady odstrániť poškodenia a mimoriadne znečistenia, ktoré spôsobil v dome sám, alebo príslušník jeho domácnosti, jeho návšteva prípadne jeho zvieratá. Ak túto povinnosť nesplní, obec poškodenie, znečistenie odstráni na jeho náklady.
6. V prípade vykonávania stavebných úprav v byte nájomcu, ktoré je spojené so znečisťovaním spoločných priestorov v dome, najmä schodiska, je nájomca povinný zabezpečiť ich priebežné čistenie. Vyprodukovaný drobný stavebný odpad je povinný nájomca bytu zlikvidovať na vlastné náklady.
7. Udržiavanie poriadku a čistoty v spoločných priestoroch je povinnosťou všetkých nájomníkov bytov a nájomníkov resp. vlastníkov garáží, ktorí využívajú nebytové priestory.
8. Nájomníci bytov sú povinní:
 - smeti a iný odpad vysýpať výlučne do nádob na to určených tak, aby bola zachovaná čistota okolitého prostredia,
 - koberce, rohožky, matrace, periny a pod. prašiť len na miestach na to určených,
 - z balkónov a okien vytriasať, vyprašovať a vyhadzovať akékoľvek predmety je zakázané,
 - kvetiny v oknách, na balkónoch musia byť zabezpečené proti prípadnému pádu. Pri ich zalievaní nesmie pretekajúca voda poškodzovať cudzí majetok, ani znečisťovať budovu ako takú.

Článok 6 Pokoj v dome

1. Nájomníci 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 hod. do 6,00 hod. sa vyžaduje dodržiavať nočný klud a vylúčiť hluk prenikajúci do iných bytov. V čase od 21,00 hod. je potrebné stíšiť reprodukčnú techniku na izbovú počuteľnosť.
3. Nájomca bytu má možnosť vykonávať opravy a úpravy v byte len v čase od 8.00 hod. do 18.00 hod v dňoch pondelok - sobota.
4. Nájomníci 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 povolené po písomnom ohlásení vlastníkovi nájomných bytov s tým, že u psov je potrebné podať si daňové priznanie a platiť ročnú daň za psa.
2. Pri chove domácich zvierat v byte je povinnosťou nájomníkov, aby zabezpečili, že domáce zvieratá nebudú spôsobovať hygienické nedostatky, nečistotu, nebudú obťažovať a ohrozovať ostatných obyvateľov bytového domu.

Článok 8 Informačné zariadenia v dome

1. Vlastník nájomných bytov označí každý byt poradovým číslom, pivnicu poradovým číslom a bytový dom súpisným číslom. Nájomníci bytov si označia poštové schránky a zvončeky patriace k bytu svojím menom a priezviskom. Nájomníci bytov si po vzájomnej dohode umiestnia na viditeľnom mieste orientačnú tabuľku s menným zoznamom bývajúcich a s rozpisom služieb na vykonávanie upratovania spoločných priestorov.

Článok 9 Otváranie a zatváranie bytového domu

1. V bytových domoch vlastník odporúča uzamykať bytový dom počas 24 hodín, keďže zvončeky do bytov sú umiestnené pred vchodovými dverami do domu a v bytoch je nainštalované automatické odomykanie vchodových dverí.

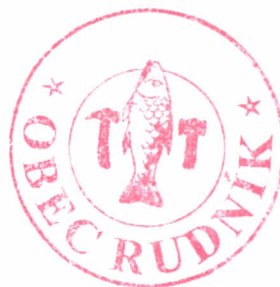
Článok 10 Osvetľovanie domu


1. Po zotmení sa hospodárne osvetľujú spoločné priestory bytového domu a prístupy k domu.
2. V bytových domoch sú časti domu ako napr. schodište, kde nie je potrebné stále osvetlenie vybavené schodiskovým automatickým vypínačom.

Článok 11 Spoločné a záverečné ustanovenia

1. Tento domový poriadok schválilo Obecné zastupiteľstvo v Rudníku na svojom zasadnutí dňa 15.11.2016 uznesením č. 55/2016.
2. Domový poriadok je záväzný pre vlastníkov a nájomcov všetkých bytov a nebytových priestorov v nájomných bytových 16 BJ, 8 BJ A a 8 BJ B, ako aj pre členov ich domácností.
3. Tento domový poriadok je účinný od 01.12.2016.
4. Vlastník bytových domov vyvesí Domový poriadok na takom mieste v bytových domoch, ktoré je prístupné všetkým nájomníkom bytov.

V Rudníku, dňa 15.11.2016




Monika Caltíková
starostka obce