

DOMOVÝ PORIADOK

pre bytové domy vo vlastníctve Obce Podtureň

I. ÚVODNÉ USTANOVENIA

1. Základné práva a povinnosti vlastníkov bytov, správcov domov a občanov pri užívaní bytov upravujú viaceré právne normy, najmä však Občiansky zákonník (úplné znenie v Zákone č. 47/1992 Zb.) a Všeobecne záväzné nariadenia obce Podtureň.
2. Pre zjednodušenie a výlučne pre potreby Domového poriadku sa zavádzajú tieto pojmy:
 - vlastník bytového domu – Obec Podtureň
 - správca – pod týmto pojmom sa myslí právnická osoba, ktorá zastupuje vlastníka bytového domu na základe mandátneho zmluvného vzťahu: NBD – Podtureň, s. r. o., Hlavná 164, 033 01 Podtureň.
 - nájomca – pod týmto pojmom sa myslí osoba, ktorá má z vlastníkom bytového domu uzavretú zmluvu a nájme bytu a všetky osoby ktoré s ňou žijú v domácnosti (podľa § 115 Občianskeho zákonníka).
 - zástupca nájomcov – pod týmto pojmom sa myslí osoba – nájomca, ktorý zabezpečuje komunikáciu medzi správcom a nájomcami bytov.
 - dom – pod týmto pojmom sa myslí bytový dom s 10 bytovými jednotkami (číslo súpisné 510 v KÚ Obce Podtureň) spolu s jeho spoločnými časťami, zariadeniami a príslušenstvom.
3. *Domový poriadok* upravuje základné práva a povinnosti všetkých nájomcov domu, ktoré sú zakotvené vo vyššie uvedených právnych normách a v Zmluve o nájme bytu.
4. Ustanovenia *Domového poriadku* a Zmluvy o nájme bytu sú záväzné pre všetkých nájomcov bytového domu. Za nedodržanie Domového poriadku sa považuje také správanie a konanie, ktorým nájomcovia hrubo poškodzujú byt, alebo spoločné časti, zariadenia alebo príslušenstvo domu, alebo sústavne narušujú pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozujú bezpečnosť, alebo porušujú dobré mravy v dome, alebo neplnia povinnosti uložené právnymi predpismi, *Domovým poriadkom* alebo Zmluvou a nájme bytu.
5. Nedodržanie Domového poriadku sa rieši uplatnením sankcie, t.j. ústnym alebo písomným upozornením, pokutou v blokovanom alebo správnom konaní. Krajným riešením je podanie sťažnosti na súd s návrhom ukončenia Zmluvy o nájme bytu (v zmysle § 11, ods. 5 zákona NR SR č. 182/1993 Z. z.) Druh uloženej sankcie je závislý od závažnosti nedodržania Domového poriadku a na návrh nájomcu ju ukladá vlastník bytového domu po predchádzajúcom schválení obecným zastupiteľstvom.

II. VŠEOBECNÉ USTANOVENIA

1. Správca je právnická osoba, ktorá spravuje spoločné časti domu, spoločné zariadenia domu a príslušenstvo vrátane ich údržby a obnovy. Práva a povinnosti správcu sú určené mandátou zmluvou zo dňa 11. 8. 2006.
2. Práva a povinnosti nájomcu sú určené zákonom 182 NR SR č. 182/1993 Z. z. v znení neskorších predpisov, Zmluvou a nájme bytu a Domovým poriadkom.
3. Zástupca nájomcov je volený z radov nájomcov a spolupracuje so správcom pri riešení otázok súvisiacich s bývaním.

Je oprávnený požadovať opravy v spoločných priestoroch, spoločných zariadeniach a príslušenstve bytového domu a vykonané práce preberať. Drobné opravy v byte súvisiace s užívaním bytu si uhrádza nájomca (drobné opravy sú špecifikované v prílohe nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z.)
V intervaloch dohodnutých so správcom hlásiť stav hlavného vodomeru a jednotlivých bytových vodomerov ako podklad pre vyúčtovanie spotreby vody.

III. UŽÍVANIE BYTOVÝCH PRIESTOROV

1. Základné práva a povinnosti nájomcov domu sú uvedené v Zmluve o nájme bytu.
2. Nájomca je povinný na svoje náklady udržiavať byt v stave spôsobilom na riadne užívanie, najmä včas zabezpečovať revízie, údržbu a opravy priestorov, ktoré obýva. Ide najmä o byt s príslušenstvom (kuchyňa, chodba, šatník, kúpeľňa, WC, balkón, logia, pivnica) a jeho súčasti (najmä rozvody elektrickej inštalácie od elektromera, rozvody plynu od plynomera, plynový kotol na ohrev TÚV, rozvody vody od ventilov na domových stúpačkách, rozvody kanalizácie od zvislých rozvodov, oznamovacie a dátové rozvody, poštová schránka a pod.)
3. Nájomca nemôže vykonávať také úpravy bytov, ktorými by ohrozoval alebo rušil ostatných nájomcov bytov v neprimeranom rozsahu, alebo by menil vzhľad domu, jeho spoločných častí alebo bytu a to ani na vlastné náklady
4. Nájomca je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré na iných bytoch v dome, alebo na spoločných častiach, spoločných zariadeniach alebo príslušenstve domu spôsobil sám, alebo osoby ktoré 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.
5. Nájomca je povinný umožniť na nevyhnutne potrebný čas v nevyhnutnej miere vstup do bytu zástupcovi nájomcov, zástupcovi správcu, správcovi a osobe oprávnenej vykonávať údržbu, za účelom vykonania obhliadky alebo opravy. Sprístupnenie bytu je povinný nájomca umožniť ak sa jedná o opravu na spoločných zariadeniach domu prístupnú len z jeho bytu.
6. Nájomca je povinný podieľať sa na udržiavaní čistoty a poriadku spoločných častí domu a na svojom poschodí v dome, na príľahlom pozemku, v zimnom období na odpratávaní snehu z prístupových chodníkov podľa rozpisu vypracovaného zástupcom nájomcov.

IV. UŽÍVANIE SPOLOČNÝCH ČASTÍ, ZARIADENIA A PRÍSLUŠENSTVA BYTOVÉHO DOMU

1. Spoločné časti domu sú časti domu nevyhnutné na jeho podstatu a bezpečnosť. Sú určené na spoločné užívanie – základy domu, obvodové múry, vodorovné a zvislé nosné konštrukcie, izolačné konštrukcie, strecha, priečelia, vchody a schodišťa.
2. Spoločné zariadenia domu sú zariadenia, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu. Takýmito zariadeniami sú bleskozvody, protipožiarne zariadenia, domové prípojky a domové rozvody plynu, studenej vody, kanalizácie, elektriny, slaboproudové komunikačné a dátové rozvody s anténami.
3. Nájomcovia majú právo užívať spoločné časti, zariadenia a príslušenstvo domu, ktorých užívanie je spojené s užívaním bytu a to len v súlade s platnými právnymi predpismi alebo pokynov správcu. Za využívanie spoločných častí, zariadení a príslušenstva domu zodpovedá správca.
4. Správca je povinný udržiavať v stave spôsobilom na riadne užívanie, najmä včas zabezpečovať údržbu a opravy, spoločných častí, zariadení a príslušenstva domu.
5. Správca je povinný sa starať o vyhradené technické zariadenia, protipožiarnu ochranu domu, o dodávanie energií a poskytovanie služieb spojených s užívaním priestorov domu.
6. Správca je po predchádzajúcom schválení vlastníkom bytového domu oprávnený hospodáriť s finančnými prostriedkami vo fonde prevádzky, údržby a opráv domu, ktorý vytvárajú nájomcovia.
7. Plánované odstávky dodávaných energií a iné obmedzenia, ktoré vyplývajú na riadne užívanie bytov, je správca povinný nájomcom bytov oznámiť najmenej 48 hodín pred termínom odstávky. Pri

vzniku poruchy správca oznámi nájomcom výpadok bezprostredne po vzniku havárie aj časové obmedzenie cez miestny rozhlas

8. Správca zodpovedá za označenie spoločných častí, zariadení a príslušenstva domu, t.j. miestností, kde sa nachádzajú technologické uzly a časti inštalácie (vody, plynu, elektriny, kanalizácie, protipožiarneho zariadení a pod.) súvisiace s prevádzkou domu.
9. Bez predchádzajúceho súhlasu správcu majú nájomcovia bytov zakázané vstupovať na strechu domu a povalu, prípadne zasahovať do elektrickej inštalácie, rozvodov plynu, vody, kanalizácie, oznamovacích a dátových sietí umiestnených v spoločných častiach domu.

V. UDRŽIAVANIE PORIADKU A ČISTOTY

1. Udržiavanie poriadku a čistoty v dome je povinnosťou všetkých nájomcov bytov.
2. Udržiavanie poriadku a čistoty v spoločných častiach domu vykonávajú nájomcovia bytov. V takomto prípade sa upratovanie vykonáva podľa poradníka vypracovaného zástupcom nájomcov, vyveseného na obvyklom mieste.
3. Upratovanie vstupných spoločných častí domu, t. j. prístupových chodníkov, vstupných chodieb a schodísk, dverí, zábradlí a upratovanie iných spoločných častí domu, t.j. pivničných priestorov sa vykonáva podľa potreby, najmenej však jedenkrát za týždeň, podľa poradníka vyveseného na obvyklom mieste.
4. Upratovanie ostatných spoločných častí domu, t. j. medziposchodí a chodieb pred bytmi vykonávajú podľa potreby nájomcovia bytov bývajúci na týchto poschodiach.
5. Časti chodníkov pridelené bytovému domu sa čistia a udržiavajú v bezpečnom stave najmä v zimnom období odstraňovaním snehu a námrazy tak často, ako to situácia vyžaduje. Po nočnom snežení musí byť údržba chodníkov vykonaná ráno medzi 6.00 a 8.00 hod. v pracovných dňoch, medzi 9.00 a 10.00 hod. v mimopracovných dňoch (sobota, nedeľa, štátny sviatok). Počas dlhodobého sneženia alebo pri vzniku poľadovice sa vykonáva (aj opakovane) doplnkové čistenie chodníkov počas celého dňa.
6. V letnom období sa časti chodníkov a trávniky pridelené bytovému domu udržiavajú v čistote odstraňovaním odpadkov zametáním, prípadne vyhrabaním.
7. Zametanie chodníkov musí byť vykonávané tak, aby chodci a nájomcovia bytov boli čo najmenej obťažovaní.
8. Ak dôjde k znečisteniu chodníka činnosťou niektorého z nájomcov bytov domu, musí toto znečistenie odstrániť bezodkladne a na svoje náklady ten, kto ho spôsobil.
9. Tuhý komunálny odpad z domácností sa separovaný odkladá do **vyčlenených a pre separáciu označených nádob** tak, aby bol zaistený poriadok v okolí týchto nádob. Nájomníci bytov nesmú vylievať tekutiny, vyhadzovať odpadky alebo iné predmety z okien a balkónov na verejné priestranstvá.
10. Pivnica prislúchajúca k bytu sa používa na uskladnenie vecí z domácnosti. Pokiaľ nájomcovia bytov v pivnici uskladňujú potraviny, sú povinní urobiť také opatrenia, aby tieto potraviny neboli zdrojom rozširovania hmyzu alebo hlodavcov.
11. Pri vzniku požiaru alebo pri havarijných poruchách v dome, kedy sú ohrozené životy a majetok ľudí, sú nájomcovia bytov povinní vykonať všetky dostupné opatrenia vedúce k záchrane života, zdravia a majetku ľudí, sú povinní privolať odbornú pomoc a následne o podniknutých opatreniach bezodkladne informovať vlastníka, prípadne správcu domu.

12. Pri vzniku menej závažných porúch a poškodení spoločných častí, zariadení a príslušenstva domu nájomcovia bytov bezodkladne ohlásia túto skutočnosť zástupcovi nájomníkov.
13. Nájomcovia bytov sú povinní správať sa a konať tak, aby nadmerným hlukom alebo inou nevhodnou činnosťou nerušili a neobťažovali ostatných obyvateľov domu. V dobe nočného klúdu, t.j. od 22.00 do 6.00 hod. sú povinní zachovávať klúd a zdržať sa akejkoľvek hlučnej činnosti (najmä stavebných prác – vŕtanie, brúsenie, pílenie, pribíjanie a pod., ale aj hlasného počúvania hudby, či používania iných hlučných spotrebičov).
14. Nájomcovia bytov môžu chovať domáce zvieratá len v priestoroch svojho bytu a len v súlade so všeobecnými záväznými nariadeniami obce. Nájomcovia bytov musia zabezpečiť na svoje náklady základné hygienické, veterinárne a bezpečnostné opatrenia tak, aby prítomnosťou svojich zvierat neobťažovali a neohrozovali ostatných obyvateľov domov.

VI. OCHRANA PRED POŽIARMÍ

1. Dodržiavanie zásad ochrany pred požiarom v zmysle ustanovení zákona NR SR č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarom, je povinnosťou všetkých nájomcov bytov.
2. Nájomcovia bytov sú povinní správať sa a konať tak, aby nedošlo k vzniku požiaru pri prevádzkovaní palivových spotrebičov, elektrotepelných spotrebičov, zariadení vykurovania bytov (plynový kotol) a iných spotrebičov, pri skladovaní, ukladaní a pri používaní horľavých látok a pri manipulácii s otvoreným ohňom.
3. Nájomcovia bytov sú povinní dodržiavať zásady protipožiarnej bezpečnosti pri činnostiach spojených so zvýšeným nebezpečenstvom vzniku požiaru alebo v čase zvýšeného nebezpečenstva a bez zbytočného odkladu ohlásiť okresnému riaditeľstvu Hasičského a záchranného zboru požiar, ktorý vznikol v priestoroch alebo na veciach v jeho vlastníctve alebo užívaní.
4. Nájomcovia bytov nesmú fajčiť alebo používať otvorený plameň vo všetkých spoločných priestoroch domu a na miestach so zvýšeným nebezpečenstvom vzniku požiaru, vypaľovať porasty bylín, kríkov a stromov, zakladať oheň v priestoroch alebo na miestach, kde môže dôjsť k jeho rozšíreniu.
5. Nájomcovia bytov nesmú poškodzovať, zneužívať alebo sťažovať prístup k protipožiarным zariadeniam, požiarным vodovodom alebo vecným prostriedkom na ochranu pred požiarom a k uzáverom rozvodných zariadením, najmä elektrickej energie, plynu alebo vody.
6. Spoločné časti a zariadenia alebo príslušenstvo domu nesmú zatarasovať trvalým umiestnením predmetov tak, aby bránili v ich riadnom užívaní alebo bezpečnostným a protipožiarным opatreniam. V pivniciach a ostatných spoločných častiach domu je zakázané uskladňovať výbušné a horľavé látky, mimo rozsah stanovený Požiarным poriadkom obce Podtureň (Všeobecne záväzné nariadenie obce č. 2/1999).

VII. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. Správca zaistí, aby nájomca každého bytu dosal jeden výtlačok Domového poriadku najneskôr v deň nadobudnutia účinnosti Domového poriadku.
2. Domový poriadok je neoddeliteľnou súčasťou Zmluvy o nájme bytu.

Domový poriadok bol schválený Obecným zastupiteľstvom Obce dňa 28. 7. 2006
a nadobúda účinnosť dňom prevzatia nájomcom.

Marián VOJTÍK
starosta obce Podtureň