

Obec Nezbudská Lúčka

Všeobecne záväzné nariadenie č. 5/2016

Domový poriadok pre bytový dom v obci Nezbudská Lúčka

Návrh VZN: - vyvesený na úradnej tabuli obce dňa : *4.10.2016 - 24.10.2016*

VZN schválené Obecným zastupiteľstvom v Nezbudskej Lúčke dňa 19.10.2016 pod č. : 5/2016

VZN vyvesené na úradnej tabuli obce Nezbudská Lúčka dňa : 24.10.2016

VZN zvesené z úradnej tabule obce Nezbudská Lúčka dňa : *29.11.2016*

VZN nadobúda účinnosť dňom 8.11.2016

Ing. Adriana Vraňanová Kubičková
starostka obce

VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE

č. 5/2016

Domový poriadok pre bytový dom č. 2 v obci Nezbudská Lúčka

Článok 1

Základné ustanovenia

1. Tento domový poriadok upravuje podrobnosti o výkone práv a povinností nájomcov a Správcu pri užívaní bytov a nebytových priestorov, ako aj spoločných priestorov a zariadení v bytových domoch v správe obce Nezbudská Lúčka. Domový poriadok a jeho dodatky sú záväzné pre nájomcov bytu, užívateľov bytu a rovnako aj pre osoby prechodne sa zdržiavajúce v bytovom dome. Užívateľom bytu sa rozumie nájomca bytu alebo nebytových priestorov a osoby, ktoré žijú s nájomcom bytu v spoločnej domácnosti.
2. Ustanovenia domového poriadku vychádzajú z pravidiel ustanovených všeobecne záväznými právnymi predpismi (najmä zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník) a z právnych predpisov súvisiacich s nájomnou zmluvou.
3. Užívateľ bytu alebo nebytového priestoru je povinný ho užívať podľa určenia, dodržiavať zásady dobrého susedského spolužitia a ustanovenia tohto domového poriadku.
4. Užívateľ bytu alebo nebytového priestoru je povinný sa starať o ochranu užívaného majetku pred akýmkoľvek poškodením.
5. Nájomca bytu je zodpovedný za aktivity svojich rodinných príslušníkov a návštev, prípadne podnájomníkov do tej miery, aby ich aktivity alebo správanie nepoškodzovalo a neobmedzovalo záujmy ostatných nájomcov bytov, alebo neboli v rozpore s týmto domovým poriadkom a všeobecne platnými právnymi predpismi.
6. Nájomca bytu nesmie vykonať stavebné úpravy, dostavby, prestavby a iné podstatné zmeny v byte bez písomného súhlasu Správcu bytovky, ak to vec vyžaduje, a to ani na vlastné náklady. Ide najmä o vodovodné, elektrické, plynové a iné vedenie, premiestňovanie dverí, odstraňovanie alebo zriaďovanie priečok a pod. Za škodu spôsobenú neodborným vykonaním zmeny alebo úpravy bytu zodpovedá nájomca bytu. Rovnako je zakázané vykonávať akékoľvek zmeny na spoločných priestoroch, vonkajšej fasáde bytového domu a v okolí bytového domu bez súhlasu Správcu. Na fasádu domu sa nesmú umiestňovať zariadenia (napr. satelitné antény) bez súhlasu Správcu.

7. Nájomca je povinný odstrániť poruchy a poškodenia, ktoré spôsobil v dome sám, alebo tí, ktorí s ním bývajú, alebo jeho návštevy, a to 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.
8. V prípade opakovaného porušovania tohto domového poriadku môže prenajímateľ nájomcovi vypovedať nájomnú zmluvu v zmysle zákona 40/1964 Zb. Občiansky zákonník, § 711 .

Článok 2

Prístup do bytov, nebytových priestorov a ku zariadeniam bytového domu

1. Nájomca bytu a nebytového priestoru je povinný umožniť na požiadanie na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do bytu alebo nebytového priestoru zástupcovi spolochenstva, vchodovému domovníkovi, Správcovi a osobe oprávnenej vykonávať opravu a údržbu za účelom vykonania obhliadky alebo opravy, napr.: pri poruche rozvodov elektrického vedenia, vodovodného potrubia, ústredného kúrenia, kanalizácie, odčítania vodomero, odčítania pomerových rozdeľovačov vykurovacích nákladov, inštalácii kontrolného merania teploty v byte, pri požiarnej, živeľnej pohrome resp. inej havárii. Vstup do bytu sa vykonáva vo vhodnom a vopred dohodnutom čase a nájomca je povinný zabezpečiť otvorenie bytu v čo najkratšom čase. Pri dlhšej neprítomnosti je nájomca bytu povinný zabezpečiť havarijné sprístupnenie bytu a to tak, že zabezpečí dostupnosť kľúčov, napr. ponechaním kľúča v zapečatenej obálke u susedov, prípadne u Správcu alebo iným spôsobom. Správca môže zapečatený kľúč použiť iba v závažnom a odôvodnenom prípade pri nutnosti naliehavej opravy a riešenia hrozacej alebo vzniknutej havarijnej situácie pri ohrození života, zdravia alebo majetku iných, pričom dbá o to, aby ak je to možné, boli pri vstupe prítomní aj ďalší dvaja zástupcovia nájomcov bytov.
2. Každý nájomca bytu má povinnosť (po identifikácii) vpustiť do domu havarijnú službu, príslušníkov požiarneho zboru, osoby poskytujúcu lekársku pomoc, kontrolné orgány štátnej správy.
3. V prípade nutnosti naliehavého vstupu do bytu za existencie priamo hrozaceho nebezpečenstva (ohrozenie života, zdravia, majetku), ktoré za daných okolností nie je možné odvrátiť inak, je vstup do bytu možný aj bez súhlasu nájomcu osobám odstraňujúcim hrozace nebezpečenstvo v sprievode Správcu, alebo vchodového domovníka za súčasného násilného prekonania vstupných dverí alebo okien. Zodpovednosť za škodu, ktorá vznikla násilným vstupom do bytu sa spravuje ustanoveniami občianskeho zákonníka.
4. Ak nájomca bezdôvodne odmietne alebo obmedzí vstup do bytu a toto odmietnutie alebo obmedzenie má za následok sťaženie vykonávaných prác alebo zvýšenie ceny

za vykonávané práce alebo ohrozenie či poškodenie práv a oprávnených záujmov ostatných užívateľov, je povinný uhradiť zvýšenie ceny vykonávaných prác a všetky škody, ktoré týmto odmietnutím alebo odopretím vznikli.

5. Kľúče od elektrickej a plynovej rozvodne má v držaní domovník a Správca bytového domu. Kľúče od domového uzáveru vody má v držaní len Správca bytového domu.

Článok 3

Práva a povinnosti vyplývajúce z užívania bytu, nebytového priestoru a zariadení bytového domu

1. Užívateľ bytu má právo nerušene užívať byt a ostatné práva s tým spojené podľa príslušných právnych predpisov a tohto domového poriadku.
2. Nájomca bytu je povinný označiť svoju poštovú schránku menom, resp. názvom firmy a svoj byt, nebytový priestor, ako aj priestory určené ako príslušenstvo bytu minimálne číslom bytu.
3. Užívateľ je povinný chrániť spoločný majetok domu vykonaním úkonov k zamedzeniu vstupu nežiaducich osôb do objektu bytového domu najmä zatváraním vchodových dverí a nevpúšťaním cudzích osôb do objektu, zhasínaním chodbových svetiel pri dostatočnom dennom svetle, nepoškodzovaním náterov chodieb, schodov a obkladov v spoločných priestoroch a spoločných zariadeniach, udržiavať čistotu a hygienu v spoločných a komunikačných priestoroch.
4. Užívateľ bytu a iné osoby zdržiavajúce sa v dome nesmú robiť výtržnosti, nesmú akýmkoľvek spôsobom zhoršovať podmienky riadneho užívania bytu a domu ostatným užívateľom.
5. Je zakázané obťažovať ostatných nadmerným hlukom z TV prijímača, rádio prijímača, zvukovej techniky, neprimeraným búchaním dverí, dupotáním apod. Konštrukcie, opravy a údržby, ktoré si vyžadujú vŕtanie, pílenie, búchanie a ďalšie hlučné zvuky sa môžu vykonávať od 8.00 do 18.00 v pracovných dňoch a od 9.00 do 16.00 v sobotu, v nedeľu nepracovať. V prípade rozsiahlejších rekonštrukcií a prác určí Správca osobitný režim. Užívateľ je povinný v čase od 22.00 do 06.00 v lete a od 21.00 do 07:00 v zime dodržiavať nočný klud. V tomto čase nie je dovolené hrať na hudobných nástrojoch, spievať, hlučne sa zabávať, používať vysávače, práčky, vŕtačky a iné obdobné prístroje a vykonávať akúkoľvek činnosť, ktorá by spôsobovala nadmerný hluk presahujúci hodnotu 45dB. Nájomca bytu alebo nebytového priestoru a iné osoby zdržiavajúce sa v dome, sú povinné v tomto čase stíšiť rozhlasové, televízne a iné prijímače na primeranú izbovú počuteľnosť. Výnimkou z nočného kludu môžu byť len oslavy celospoločensky uznávaných sviatkov.

Článok 4

Poriadok a čistota v bytovom dome a v okolí bytového domu

1. Užívateľ bytu alebo nebytového priestoru je povinný udržiavať poriadok a čistotu v dome a jeho okolí a svojím konaním neohrozovať bezpečnosť a zdravie ostatných obyvateľov domu. Na svoje náklady bezodkladne odstrániť znečistenia, ktoré spôsobil v dome sám, jeho domáce zvieratá, prípadne tí, ktorí s ním v byte bývajú, prípadne jeho návštevy. Správca má právo znečistenie odstrániť na náklady užívateľa, ak pôvodca znečistenia v obvyklom čase nesplní základné povinnosti užívateľa.
2. Poriadok a čistotu v dome, rovnako aj udržiavanie prístupových chodníkov, obstarávajú užívatelia sami podľa vopred dohodnutého harmonogramu, ktorý vypracuje vchodový domovník a je zverejnený na informačnej nástenke. Upratovanie zahŕňa:
 - zametanie a umývanie schodov a chodieb, zábradlí a ostatných spoločných častí domu a spoločných zariadení domu minimálne 1 x týždenne
 - čistenie osvetľovacích zariadení, okien v spoločných priestoroch, dverí do domu, a do spoločných priestorov a ostatných spoločne užívaných zariadení, minimálne však 2x ročne
3. Užívateľ bytu nesmie susedov obťažovať prachom, emisiami (dym, pachy) svetlom, vibráciami a pod. Dočasné výnimky stanovuje Správca na základe žiadosti.
4. 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
5. Užívateľ bytu nesmie obmedzovať ostatných nájomcov vytriasaním a vyprašovaním z balkónov a okien. Koberce, rohožky a pod. prášiť len na miestach na to určených (mimo byt. domu) a v čase od 8,00 do 20,00 hod. Z balkónov a okien je zakázané vyhadzovať akékoľvek predmety.
6. Kvetiny v oknách, na balkónoch musia byť zabezpečené proti pádu. Pri ich zalievaní nesmie pretekajúca voda znečisťovať budovu, prípadne osobný majetok nájomcov ostatných bytov.
7. Spoločné časti domu (chodby, schodište a spoločné zariadenia) sa nesmú zatarasovať trvalým, alebo opakovaným umiestňovaním predmetov zabráňujúcich ich spoločnému užívaniu alebo údržbe, predmetov, pre ktoré sú určené špeciálne priestory, prípadne brániacich úniku obyvateľov bytového domu v prípade mimoriadnych situácií.
8. Spoločné priestory sa smú používať len v medziach svojho určenia. Je zakázané v týchto priestoroch uskladňovať pneumatiky, fľaše, debničky, nábytok a iné veci nesúvisiace s určením daných priestorov.

9. V bytovom dome nesmú byť uskladnené akékoľvek látky, ktoré by mohli viesť ku zvýšenému riziku vzniku požiarov, zdravotného, alebo ekologického ohrozenia .
10. V spoločných priestoroch domu je zakázané fajčiť a iným spôsobom používať tabakové výrobky, používať alkoholické nápoje a omamné látky.
11. Užívateľ je povinný triediť a zhromažďovať komunálny odpad a jeho jednotlivé zložky ukladaním do vyhradených kontajnerov, zberných nádob, príp. miest na to určených. Užívateľ bytu nesmie znečisťovať stanovište kontajnerov, nesmie poškodzovať zberné nádoby, ich označenie, ani ich premiestňovať zo stanovišťa. Je zakázané do kontajnerov umiestňovať uhynuté zvieratá a iný podobný odpad. Do kontajnerov sa nesmie umiestňovať nadrozmerný odpad. Používanie kontajnerov na komunálny odpad konkretizujú nasledovné ustanovenia:
 - ku každému bytu prislúcha jeden označený kontajner na komunálny odpad + spoločný kontajner (1100 l)

Článok 5

Chov domácich zvierat

1. Chovať alebo mať v držbe domáce zvieratá (mačky, psy, iné zvieratá) je prísne zakázané.
2. Výnimkou sú asistenčné zvieratá.

Článok 6

Informačné zariadenie v bytovom dome

1. Správca na prízemí umiestni v blízkosti domového vchodu na viditeľnom mieste nástenku na oznamy. Správca zabezpečí umiestnenie základných informácií, ktoré sa na nástenke musia nachádzať:
 - domový poriadok
 - kontaktné informácie na Správcu bytového domu
 - harmonogram upratovacích prác (vypracuje vchodový domovník)
 - umiestnenie elektrickej a plynovej rozvodne, domového uzáveru vody
 - telefonický kontakt na držiteľov kľúčov od elektrickej a plynovej rozvodne, domového uzáveru vody
 - telefónne čísla pre tiesňové volania
 - protipožiarne opatrenia

Článok 7

Povinnosti Správcu bytového domu

1. Základné práva a povinnosti Správcu (vlastníka) bytového domu upravuje zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník.
2. Správca je povinný zabezpečovať nájomcovi plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užívaním predmetu nájmu.
3. Správca je povinný vykonávať riadnu údržbu a potrebné opravy domu a jeho spoločných zariadení. Taktiež je povinný vykonávať opravy a riadnu údržbu v bytoch, ktoré nespadajú do drobných opráv podľa zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník a podľa nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 87/1995 (príloha č.1).
4. Do kompetencie Správcu spadá aj oprava plynového kotla pre vykurovanie bytu a ohrev vody.
5. Správca (vlastník) bytového domu, je povinný zabezpečiť pri správe bytového domu plnenie úloh ochrany pred požiarmi, ktoré sa týkajú spoločných častí bytového domu a spoločných zariadení bytového domu.

Článok 8

Povinnosti domovníka

Domovník plní najmä tieto úlohy:

1. Stará sa o ochranu spoločného majetku.
2. Zvoláva minimálne jednu schôdzu nájomcov prislúchajúceho vchodu v kalendárnom roku.
3. Spolupracuje pri zabezpečovaní údržby a opráv na spoločných častiach a zariadeniach domu.
4. Dbá na dodržiavanie domového poriadku.
5. Spolupracuje so Správcom pri zabezpečovaní a kontrole, dodávok služieb súvisiacich s užívaním bytov.
6. Raz za rok informuje bývajúcich o čerpaní finančných prostriedkov na údržbu domu.
7. Vchodový domovník má právo napomenúť nájomcu a povinnosť oznámiť Správcomi akékoľvek porušovanie tohto domového poriadku.

Článok 9

Fond opráv

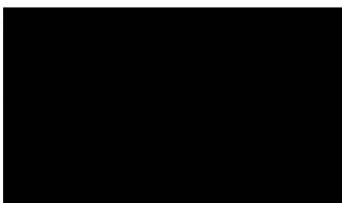
1. Fond sa tvorí z prostriedkov v rámci úhrad za nájomné.
2. Výška tvorby fondů sa stanovuje tak, aby pokrýval nároky na zabezpečenie postupnej údržby nehnuteľnosti ako aj preventívnej údržby.
3. Z fondu sa financujú náklady na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov a bezprostredne príslušných súvisiacich plôch nájomných bytových domov.
4. Čerpanie je možné použiť aj na vylepšenie technického stavu týchto priestorov.
5. Podkladom k čerpaniu prostriedkov je výdavkový doklad alebo faktúra vystavená na základe starostom vopred schválenej objednávky.
6. Fond sa analyticky eviduje podľa jednotlivých domov.
7. Prostriedky fondu sú účelovo viazané v súlade s týmto článkom.

Článok 10

Záverečné ustanovenia

1. Spory vznikajúce porušovaním prijatých zásad domového poriadku, môžu nájomníci riešiť cestou Správcu, alebo ak sa jedná o priestupok, možno ho riešiť v zmysle zákona NR SR číslo 372/1990 o priestupkovom konaní, alebo súdnou cestou podaním žaloby zo strany nájomcu, alebo Správcu.
2. Domový poriadok obdrží každý nájomca bytu a nebytového priestoru a bude vyvesený vo vchode a prístupný všetkým užívateľom.
3. Všeobecné záväzné nariadenie bolo schválené Obecným zastupiteľstvom Nezbudskej Lúčky dňa 19.10.2016.
4. Tento prevádzkový poriadok je záväzný pre všetkých nájomcov bytov a nadobúda účinnosť 15-tym dňom po jeho vyvesení na úradnej tabuli.

V Nezbudskej Lúčke 19.10.2016



Ing. Adriana Vráňanová Kubičková
starostka obce