

Domový poriadok pre bytové jednotky pod súp. č. 213, 217 a 220

Článok I. Úvodné ustanovenie

Tento domový poriadok upravuje najmä vzájomné vzťahy užívateľov (nájomcov bytu a osôb, ktoré s nimi žijú v spoločnej domácnosti ako aj iných osôb, zdržiavajúcich sa s ich súhlasom v dome) a vlastníka domu Obce Dolný Bar, (ktorá je prenajímateľom a správcom domu) pri užívaní bytov, nebytových priestorov, spoločných priestorov a zariadení v dome, spôsob zabezpečenia poriadku, pokoja a čistoty v dome a jeho okolí, ako aj spôsob užívania spoločných priestorov a spoločných zariadení domu.

Článok II. Základné práva a povinnosti

1. Práva a povinnosti užívateľov nájomcov bytov sa vzťahujú primerane aj na osoby, ktoré s nimi žijú v spoločnej domácnosti ako aj na iné osoby, zdržiavajúce sa s ich súhlasom v dome. (Ďalej len nájomca)
2. Nájomca bytu a osoby ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti majú právo užívať byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenia domu a majú právo používať služby, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
3. Nájomca bytu a osoby ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti sú povinní užívať byt, spoločné priestory a zariadenia domu riadne a riadne používať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
4. Nájomca bytu je povinný včas vykonať opravy v byte na spoločných častiach domu, inak zodpovedá za škody, ktoré nesplnením povinností vznikli.
5. Nájomca bytu je povinný oznámiť vlastníkovi bez zbytočného odkladu potrebu väčších opráv v byte, ktoré má znášať vlastník, a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá neplnením tejto povinnosti vznikla.
6. Nájomca bytu a nebytového priestoru je povinný konať tak, aby pri užívaní, udržiavaní, zmenách, pri prenajatí bytu v dome, nerušil a neohrozoval ostatných užívateľov vo výkone ich spolu užívateľských práv.
7. Nájomca bytu je povinný umožniť na požiadanie na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do bytu, alebo nebytového priestoru, správcovi, alebo osobe oprávnenej vykonať opravu a údržbu spoločných častí a zariadení domu, ktoré sú prístupné z bytu, ktorý užíva.
8. Nájomca bytu, je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v dome sám, jeho spolubývajúci, prípadne jeho návštevník. Ak sa tak nestane, má správca domu právo po predchádzajúcom upozornení závady a poškodenia odstrániť a požadovať od užívateľa náhradu.

Článok III.

Stavebné úpravy bytov a nebytových priestorov

1. Vlastník domu môže v dome vykonávať úpravy len ak sú v súlade s platnými právnymi predpismi. Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (Stavebný zákon) v znení neskorších predpisov a vyhláška MŽP SR č. 453/2000 Z.z. ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona určujú prípady, v ktorých na stavebné práce postačí stavebnému úradu ohlásiť stavebné úpravy a udržiavacie práce a tiež prípady, v ktorých je potrebné stavebné povolenie, ako aj prípady, v ktorých nie je potrebné ani ohlásenie.
2. Nájomca bytu nemôže v dome vykonávať stavebné úpravy, ktoré vyžadujú stavebné povolenie stavebného úradu alebo ohlásenie stavebných úprav podľa platných právnych predpisov.
3. Stavebné úpravy v dome, ktoré nevyžadujú ohlásenie stavebného úradu môže vykonávať nájomca bytu s písomným súhlasom prenajímateľa.
4. O uskutočnení stavebných úprav alebo udržiavacích prác na dome, v bytoch alebo v NP, na ktoré vlastník domu má stavebné povolenie alebo potvrdené ohlásenie stavebnému úradu vlastník bytu je povinný informovať nájomcov bytov.
5. V záujme bezpečnosti nájomcov bytov, každé nedodržanie stavebného zákona je správca povinný ohlásiť stavebnému úradu.

Článok IV.

Pokoj v dome

1. Nájomca bytu a osoby, ktoré s ním žijú v domácnosti, ako aj iné osoby, zdržiavajúce sa s jeho súhlasom v dome, sú povinní správať sa tak, aby nerušili užívateľov ostatných bytov nadmerným hlukom, nadmerným hlukom z audiovizuálnych zariadení, nerobili výtržnosti, ani inak nezhoršovali podmienky riadneho užívania bytov v dome.
2. Nočný klud je stanovený od 22.00 hod. do 6.00 hod. nasledujúceho dňa. V tomto čase nie je povolené vykonávať akúkoľvek činnosť, ktorá by spôsobovala nadmerný hluk. V tomto čase nie je dovolené hrať na hudobných nástrojoch, spievať, hlučne sa zabávať ani iným spôsobom (napr. používaním práčky alebo iných zariadení) rušiť ostatných užívateľov.
3. Užívatelia bytov sú povinní v čase nočného kludu stíšiť televízne, rozhlasové a ostatné audiovizuálne zariadenia na izbovú počuteľnosť.

Článok V.

Uzamykanie bytového domu

1. Správca domu odovzdá užívateľovi každého bytu kľúč od vchodovej zámkovej vložky.
2. Z dôvodu zamedzenia prístupu cudzích osôb do bytového domu, ako aj ochrany majetku užívateľa bytov sú povinní uzamykať vchod do domu od 22.00 hod. do 6.00 hod., ak vlastníci bytov neustanovia, že sa vchod má uzamykať v inom čase.
3. Pri výmene vchodovej zámkovej vložky má vlastník každého bytu právo na dva kľúče hradené z prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv. Výmenu vložky a rozmnoženie kľúčov zabezpečí správca domu.
4. Vchodové dvere vybavené automatickým otváraním z bytu nájomcu (automatický vrátnik), sú povinní je užívatelia bytov zatvárať (nie zamykať) aj počas dňa.

Článok VI. Zabezpečenie prístupu do bytového domu

Každý užívateľ bytu je povinný (po identifikácii osôb) vpustiť do domu havarijnú službu, príslušníkov požiarného zboru, osoby poskytujúcu lekársku pomoc a kontrolné orgány štátnej správy.

Článok VII. Poriadok a čistota v dome a jeho okolí

1. Čistotu a poriadok v spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, ako aj v okolí domu zabezpečuje správca v súčinnosti s nájomníkmi bytov .
2. Nájomca je povinný udržiavať čistotu a poriadok v dome jeho okolí (dvor stanovisko kontajnerov, chodník, parkovisko) a svojim konaním neohrozovať bezpečnosť a zdravie ostatných obyvateľov domu.
3. Rozsah upratovacích a udržiavacích prác a intervaly ich vykonávania, je obsahom pracovnej náplne osoby, vykonávajúcej tieto práce :
 - zametanie, utieranie, umývanie schodov a chodieb , kočíkárne - **1 x týždenne**
 - čistenie okien v spoločných priestoroch, dverí do domu a do spoločných priestorov, zábradlí a ostatných spoločných priestorov - **2x ročne**
 - čistenie a udržiavanie schodnosti chodníkov a prístupových ciest k domu a jeho spoločným zariadeniam (zametávanie, odpratávanie snehu, posypávanie pri poľadovici a pod. – **podľa potreby**
4. Užívateľ bytu je povinný bezodkladne, na vlastné náklady, odstrániť poškodenie a väčšie znečistenie spoločných priestorov, ktoré spôsobil sám, alebo tí, ktorí s ním v byte bývajú resp. jeho návštevník. Správca má právo poškodenie alebo znečistenie odstrániť na náklady užívateľa, ak pôvodca poškodenia alebo znečistenia v obvyklom čase nesplní základné povinnosti užívateľa.
5. V prípade vykonávania stavebných úprav v byte, v nebytovom priestore užívateľa, ktoré je spojené so znečisťovaním spoločných priestorov v dome, najmä schodiska, je vlastník povinný zabezpečiť ich priebežné čistenie. Drobný stavebný odpad je užívateľ povinný odstrániť na vlastné náklady.
6. Systém nakladania s odpadmi je upravuje Všeobecne záväzné nariadenie mesta, alebo obce o nakladaní s komunálnymi odpadmi a drobnými stavebnými odpadmi .
7. Užívateľ bytu je povinný zhromažďovať a triediť komunálny odpad a jeho jednotlivé zložky ukladaním do vyhradených kontajnerov, zberných nádob, príp. miest na to určených.
8. Užívateľ bytu nesmie znečisťovať stanovište kontajnerov, nesmie poškodzovať zberné nádoby, ich označenie, ani ich premiestňovať zo stanoviska.
9. Užívateľ bytu nesmie znemožniť (napr. parkovaním auta) vykonanie pravidelného odvozu odpadu.
10. Užívateľ bytu nesmie do zberných nádob a kontajnerov na zmesový komunálny odpad ukladať horúci popol, uhynuté zvieratá, horľavý, výbušný odpad a odpad, ktorý by svojím zložením ohrozil zdravie zamestnancov organizácie, ktorá odváža a likviduje komunálny odpad, prípadne iných osôb.
11. Užívateľ bytu nesmie odhadzovať odpady do kanalizačných zariadení, (záchody, výlevky) vyhadzovať odpad z okien, kŕmiť vtáctvo a túlavé zvieratá.

12. Cigarety, ohorky z cigariet, popol a smeti sa nesmú nikdy vyhadzovať cez okná a balkóny, ani odhadzovať na schody a trávu.
13. V komunikačných priestoroch domu (schodiská, chodby) a v spoločných zariadeniach nie je dovolené uskladňovať akýkoľvek odpad, nábytok a iný nadrozmerný odpad .
14. Na schody, schodištia a iné spoločné priestory zakázané ukladať akékoľvek predmety, ktoré bránia ich spoločnému užívaniu, alebo môžu sťažiť záchranné práce v prípade vzniku požiaru, alebo by pri hromadnom úniku osôb z domu mohli byť príčinou úrazu alebo znepriechodnenia únikovej cesty.
15. Užívateľ bytu nesmie vetrať byt do chodby a výparmi z varenia a dymom z cigariet zamorovať ovzdušie schodiska.
16. V komunikačných priestoroch domu (schodiská, chodby) a v spoločných zariadeniach je zakázané fajčiť, požívať alkoholické nápoje a omamné látky.

Článok VIII. Informačné zariadenia v dome

1. Užívateľ bytu je povinný označiť ním užívaný byt, zvonček, elektromer a poštovú schránku svojím menom.
2. Správca domu označí každé podlažie a umiestni v blízkosti domového vchodu na viditeľnom mieste závesnú skrinku na oznamy. Základné informácie, ktoré sa v skrinke oznamujú, musia obsahovať:
 - čísla bytov a zoznam ich užívateľov,
 - adresu správcu domu s uvedením telefónnych čísiel do firmy správcu a na havarijnú službu inžinierskych sietí,
 - pracovnú náplň upratovania a termíny vykonávania prác,
 - umiestnenie domových uzáverov vody, plynu, kúrenia,
 - telefónne čísla pre tiesňové volania,
3. Správca označí spoločné priestory v dome s určením charakteru účelu ich využitia.
4. Správca označí hlavný uzáver vody, plynu, elektrickej energie a hlavný merač množstva vody (SV, TUV).
5. Správca je povinný pri vstupe do domu umiestniť požiaro-poplachové smernice.

Článok IX. Prášenie a čistenie predmetov

1. Prášenie a trasenie kobercov, rohožíek, perín, zmetákov, metiel, prachoviek a pod. a čistenie predmetov z okien a balkónov bytov je zakázané.
2. Ak užívateľ bytu znečistí priestor pod oknami, je povinný ho očistiť.

Článok X. Vyvesovanie a vykladanie vecí z okna a balkóna

1. Veci uložené alebo vyvesené v oknách a na balkónoch, viditeľných z verejného priestranstva nesmú rušiť vzhľad domu.
2. Balkóny je potrebné udržiavať v čistote a odstránenie nečistôt a snehu vykonávať tak, aby nedošlo k ohrozeniu bezpečnosti osôb a majetku.

3. Kvety umiestnené na parapetoch okien a na balkónoch musia byť bezpečne zaistené proti pádu. Pri ich polievaní nesmie voda pretekať a poškodzovať spoločné časti domu, veci susediacich užívateľov a chodcov.

Článok XI.

Užívanie spoločných priestorov domu

1. Spoločné priestory v dome môžu užívatelia bytov užívať len na účel, na ktorý boli prvotne určené. Zmena účelu užívania týchto priestorov sa môže uskutočniť len v súlade so stavebným zákonom (§85 stavebného zákona)
2. V spoločných priestoroch domu sa nesmú umiestňovať materiály a predmety ohrozujúce bezpečnosť vlastníkov a užívateľov bytov, ani predmety ktoré by mohli spôsobiť nebezpečenstvo vzniku požiaru alebo výbuchu.
3. Priestor pred dverami miestností kotolní musí byť vždy voľný, aby bol zabezpečený voľný pohyb osôb a na týchto priestoroch je zákaz uloženia predmetov z horľavých materiálov.
4. Do priestorov kočikárne možno okrem detských kočíkov a invalidných vozíkov umiestňovať najmä bicykle, detské kolobežky, trojkolky, nie však mopedy a motorky.
5. Za odborné prehliadky inštalovaných elektrických zariadení zodpovedá správca domu.

Článok XII.

Chov domácich zvierat

1. Domáce zvieratá, najmä mačky a psy možno chovať v byte, iba v súlade so všeobecne záväzným nariadením obce o chove zvierat.
2. Vlastníci domácich zvierat sú povinní dbať na to, aby zvieratá nespôsobovali hygienické nedostatky, alebo nečistotu v dome a jeho okolí. Zvieracie exkrementy sú povinní bezodkladne odstrániť.
3. Vlastníci domácich zvierat sú povinní zabezpečiť, aby zvieratá nespôsobovali škody, neobťažovali ostatných užívateľov domu, najmä zavíjaním, brechaním, alebo iným spôsobom.
4. Ak obec zisťuje počet psov v dome užívatelia bytov sú povinní pravdivo oznámiť údaje o nimi chovaných zvieratách do zisťovacieho hárku.
5. Je zakázané chovať, alebo držať zvieratá na balkónoch, v pivniciach a v iných spoločných priestoroch domu.

Článok XIII.

Televízne a rozhlasové antény

Televízne, rozhlasové a satelitné antény na vonkajšej fasáde je možné zriaďovať len na základe písomného súhlasu správcu domu.

Článok XIV.
Spoločné a záverečné ustanovenia

1. Tento domový poriadok je záväzný pre nájomcov, členov ich domácností a užívateľov všetkých bytov v dome, ako aj pre osoby, ktoré sa zdržiavajú v dome na návšteve a pod.
2. Tento domový poriadok bol odsúhlasený obecným zastupiteľstvom, dňa 15.7.2015.
3. Správca domu zabezpečí, aby bol tento domový poriadok vyvesený na viditeľnom mieste v dome.

Článok XII.

Tento domový poriadok nadobúda účinnosť dňom 1.8.2015.

V Dolnom Bare, dňa 16.07.2015.

.....
vlastník – správca domu
Obec Dolný Bar