

V Š E O B E C N E Z Á V Ä Z N É N A R I A D E N I E
obce Šelpice
č. 2/2010

Domový poriadok
pre bytové domy vo vlastníctve obce Šelpice

Obec Šelpice v zmysle § 6 zákona č. 369/90 Zb. o obecnom zriadení, v platnom znení, vydáva toto všeobecne záväzné nariadenie (VZN) :

Čl. 1

Základné práva a povinnosti

1. Tento domový poriadok upravuje podrobnosti o výkone práv a povinností nájomníkov bytov a nebytových priestorov. Domový poriadok a jeho dodatky sú záväzné pre užívateľov bytov a osoby prechodne sa zdržujúce v bytovom dome. A taktiež upravuje vzťahy prenajímateľa a nájomcov bytov pri zabezpečovaní poriadku a čistoty v bytovom dome a spôsob užívania spoločných častí zariadení v bytovom dome. Užívateľom bytu sa rozumie nájomca bytu alebo nebytového priestoru, osoby, ktoré žijú s nájomcom bytu v spoločnej domácnosti.
2. Základné práva a povinnosti užívateľov bytov upravujú: **zákon č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov** v znení neskorších predpisov, **zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov, zákon č.116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov** v znení neskorších predpisov, Zmluva o nájme bytu a o nakladaní s nájomnými bytmi v obci Šelpice.
3. Užívateľ bytu alebo nebytového priestoru je povinný ho užívať podľa určenia, užívať služby spojené s užívaním, dodržiavať zásady dobrého susedského spolužitia a ustanovenia tohto domového poriadku. Užívateľ bytu alebo nebytového priestoru je povinný sa starať o ochranu majetku pred akýmkoľvek poškodením.
4. Nájomca bytu je zodpovedný za aktivity svojich rodinných príslušníkov a návštev, do tej miery, aby ich aktivity alebo správanie nepoškodzovalo a neobmedzovalo záujmy ostatných nájomníkov bytov, alebo neboli v rozpore s týmto domovým poriadkom a všeobecne platnými právnymi predpismi.

Čl. 2

Pokoj v dome

1. Nájomca bytu, osoby, ktoré žijú s nájomcom bytu v spoločnej domácnosti, nájomca nebytového priestoru a iné osoby zdržiavajúce sa v dome sú povinní správať sa tak, aby oni sami, ani osoby, ktoré s nimi bývajú nerušili a neobťažovali susedov nadmerným hlukom, nerobili výtržnosti, nezhoršovali podmienky riadneho užívania bytu a domu ostatným užívateľom.
2. Pokiaľ sa užívatelia bytového domu (nájomcovia) nedohodnú inak, nočný klud je stanovený v čase od **22:00 hod. do 06:00 hod.** V tomto čase nie je povolené vykonávať akúkoľvek činnosť, ktorá by spôsobovala nadmerný hluk. Nie je dovolené hrať na hudobných nástrojoch, spievať, hlučne sa zabávať, používať vysávače, práčky, vítačky a iné obdobné prístroje a vykonávať inú činnosť, ktorá spôsobuje hluk. Nájomca je povinný v tomto čase stíšiť rozhlasové, televízne a iné prijímače na primeranú izbovú počuteľnosť.

Čl. 3

Práva a povinnosti vyplývajúce z užívania bytu, nebytového priestoru, spoločných priestorov a zariadení

1. Užívateľ bytu má právo nerušene užívať byt a ostatné práva s tým spojené a nakladať s bytom alebo nebytovým priestorom podľa príslušných právnych predpisov a tohto domového poriadku.
2. Užívateľ bytu je povinný označiť svoju poštovú schránku a byt menom.
3. Užívateľ je povinný chrániť spoločný majetok domu vykonaním úkonov k zamedzeniu vstupu nežiaducich osôb do objektu bytového domu najmä zatváraním vchodových dverí a nevpušťať cudzích osôb do objektu, zhasínaním chodbových svetiel pri dostatočnom dennom svetle, nepoškodzovaním náterov chodieb, schodov a obkladov v spoločných priestoroch a spoločných zariadeniach, udržiavaním čistoty a hygieny v spoločných priestoroch.
4. Užívateľ bytu je povinný na svoje náklady odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v byte alebo v spoločných priestoroch sám alebo tí, ktorí s ním bývajú. Ak sa tak nestane prenajímateľ má právo po predchádzajúcom upozornení užívateľa závady a poškodenia odstrániť a požadovať od užívateľa náhradu účelne vynaložených nákladov.

5. Užívateľ bytu - nájomca je povinný oznámiť bez zbytočného odkladu prenajímateľovi – správcovi potrebu tých opráv v byte, ktoré má znášať prenajímateľ a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nespĺnením tejto povinnosti vznikla. Užívateľ bytu – nájomca má právo, po predchádzajúcom písomnom upozornení prenajímateľa, odstrániť závady v nevyhnutnej miere.

6. Užívateľ bytu alebo nebytového priestoru nesmie vykonávať stavebné úpravy ani podstatné zmeny bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa, a to ani na vlastné náklady. K realizácii úprav je potrebný súhlas príslušných orgánov činných v stavebnom konaní podľa stavebného zákona. Ide najmä o úpravy a zmeny týkajúce sa vodovodného, elektrického, plynového a iného vedenia, výmenu spôsobu vykurovania, vysekávanie otvorov do nosných konštrukcií, zamurovanie okien, premiestňovanie dverí, odstraňovanie alebo zriaďovanie priečok, zmena tvarového vyhotovenia okien, zmena farebného vzhľadu okien alebo balkónov a pod. Nájomník bytu alebo nebytového priestoru nesmie vykonávať úpravy, ktorými by v neprímeranom rozsahu ohrozoval alebo rušil ostatných vlastníkov. Rovnako nemôže vykonávať také zmeny, ktoré sú v rozpore s pôvodným projektom domu a stavebným zákonom. Užívateľ bytu zodpovedá za prípadnú škodu, ktorá vznikne neodborným vykonávaním zmien alebo úprav.

Čl.4

Poriadok a čistota v dome

1. Užívateľ je povinný udržiavať poriadok a čistotu v dome a jeho okolí (stanovisko kontajnerov, chodník a parkovisko) a svojím konaním neohrozovať bezpečnosť a zdravie ostatných obyvateľov domu. Na svoje náklady odstrániť poškodenia a znečistenia, ktoré spôsobil v dome sám alebo tí, ktorí s ním v byte bývajú. Správca má právo poškodenie a znečistenie odstrániť na náklady užívateľa, ak pôvodca znečistenia alebo poškodenia v obvyklom čase nesplní základné povinnosti užívateľa.

2. Komunálny odpad je užívateľ povinný odkladať do nádoby na to určenej tak, aby bol zachovaný poriadok a čistota. Za odvoz a likvidáciu komunálneho odpadu zodpovedá obec.

3. Nie je dovolené uskladňovanie nadrozmerného odpadu v priestoroch bytového domu a v okolí kontajnerov.

4. Nebezpečné látky ako sú kyseliny, aerosólové spreje, azbest, palivá, batérie, farbivá, pesticídy, jedy a pod. nesmú byť umiestnené v spoločných priestoroch ani v bytoch. Je zakázané skladovať v obytnom dome horľaviny a výbušniny (benzín, petrolej, fľaše so stlačeným plynom).

5. Užívateľ nesmie ukladať žiadne predmety na schodištiach, chodbách a iných komunikačných priestoroch, v spoločných zariadeniach, a pri kontajneroch na domový odpad.

6. Užívateľ bytu, ktorý si uloží potraviny, tekutiny alebo iné predmety, je povinný vykonať také opatrenia, aby neboli zdrojom šírenia hmyzu a hlodavcov.

7. V spoločných priestoroch domu (chodby, schodištia) je zakázané fajčiť, iným spôsobom používať tabakové výrobky, alkoholické nápoje a omamné látky.

8. Poriadok a čistotu v dome obstarávajú užívatelia sami podľa vopred dohodnutého harmonogramu, ktorý je zverejnený na informačnej tabuli. Súčasťou harmonogramu je vedenie mien nájomcov starajúcich sa o dodržiavanie čistoty a poriadku v určených termínoch.

Rozsah prác pri upratovaní zahrňuje:

- zametanie, utieranie, umývanie schodov a chodieb a ostatných spoločných častí domu a spoločných zariadení domu (kočíkareň, a pod.) minimálne 1x týždenne,

- čistenie osvetľovacích zariadení, okien v spoločných priestoroch, dverí do domu, a do spoločných priestorov, zábradlí a ostatných spoločne užívaných zariadení, minimálne 2x ročne,

- čistenie a udržiavanie schodnosti chodníkov a prístupových ciest k domu a k jeho spoločným zariadeniam (zametanie, odpratávanie snehu, posypávanie pri poľadovici a pod.) podľa potreby v spolupráci s obecným úradom

- kosenie priľahlých trávnikov vykonávajú nájomcovia jednotlivých bytových domov podľa plôch prislúchajúcim k jednotlivým vchodom.

9. Balkóny a terasy je potrebné udržiavať v čistote a odstránenie nečistoty a snehu vykonávať tak, aby nedošlo k ohrozeniu bezpečnosti osôb a majetku.

10. Prášenie alebo trasenie kobercov, rohožíek, perín, zmetákov, metiel, prachoviek a pod. z okien, bytov a spoločných priestorov, balkónov je zakázané. Po chodbách, a

ostatných priestoroch je zakázané vyhadzovať odpadky a čistiť šatstvo, koberce, obuv, a iné predmety. Cigarety, ohorky, popol a smeti sa nesmú nikdy vyhadzovať cez okná a balkóny, ani odhadzovať na schody.

Čl. 5

Všeobecné zásady

1. Kočíkareň slúži pre užívateľov na odkladanie kočíkov, trojkoliek, bicyklov, saní a iných športových potrieb. Do kočíkárne sa nesmú ukladať motorky, mopedy a pod. z dôvodu dodržiavania predpisov o ochrane pred

požiarmi **Zák. NR SR č.314/ 2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi, ako i Vyhl. MV SR č.121/2002 Z.z. o požiarnej prevencii..**

2. Na chodby, schodištia a iné spoločné priestory nie je možné ukladať 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 nepriechodnosti únikovej cesty.

Čl. 6 Domáce zvieratá

1. Chovať alebo mať v držbe domáce zvieratá (mačky, psy, iné zvieratá) možno len v súlade so všeobecne záväzným nariadením obce na základe povolenia.

2. Vlastníci domácich zvierat sú povinní dbať na to, aby ich domáce zvieratá nespôsobovali hygienické nedostatky alebo nečistotu v bytovom dome, sú povinní zabezpečiť, aby nedošlo k obťažovaniu a ohrozovaniu obyvateľov bytového domu.

3. Užívateľ, ktorý chová alebo má v držbe zviera, musí zabezpečiť základné hygienické, veterinárne a bezpečnostné opatrenia a opatrenia proti svojvoľnému úteku zvieratá. Pravidlá chovu domácich zvierat musia byť v súlade s všeobecne záväznými predpismi o ochrane zvierat, najmä predpismi Ministerstva pôdohospodárstva SR, Krajskej a regionálnej veterinárnej a potravinovej správy.

4. Každý pes, držaný nepretržite po dobu viac ako 90 dní na území SR, podlieha evidencii psov. Držiteľ je povinný prihlásiť psa do evidencie vedenej Obecným úradom v lehote do 30 dní od uplynutia 90 dňovej lehoty.

5. Psa je zakázané chovať na balkóne a pod. Psa nemožno ponechať v uzavretom priestore (byte) bez možnosti močenia a vyprázdňovania dlhšie ako 12 hodín denne.

6. V bytovom dome sa nesmú chovať úžitkové zvieratá.

7. Vodiť psa mimo bytu môže len osoba, ktorá je fyzicky a psychicky spôsobilá a schopná ho ovládať v každej situácii, pričom je povinná predchádzať tomu, aby pes útočil alebo iným spôsobom ohrozoval človeka alebo zvieratá, a zabráňovať vzniku škôd na majetku, prírode a životnom prostredí, ktoré by pes mohol spôsobiť. Venčenie psov je nutné vykonávať mimo obytnej zóny.

8. Pes sa v spoločných priestoroch a spoločných zariadeniach nesmie pohybovať bez vôdzky (výnimkou je prípad, ak ho majiteľ nesie na rukách alebo v košíku).

9. Za psa vždy zodpovedá držiteľ psa alebo osoba, ktorá psa vedie alebo nad psom vykonáva dohľad. Držiteľ psa a iného zvieratá chovaného v bytovom dome zodpovedá za všetky škody spôsobené týmito zvieratami.

10. Vlastník domáceho zvieratá musí zabezpečiť, aby zviera neobťažovalo iných užívateľov a ich návštevníkov nad mieru primeranú pomerom. Zviera, ktoré bude ohrozovať alebo ohroziť, či poškodí zdravie alebo majetok ostatných užívateľov, nemôže byť naďalej chované v bytovom dome.

11. Prenajímateľ nenesie žiadnu zodpovednosť za škody, záväzky alebo práva každého druhu, spôsobené alebo spojené s poškodením alebo poranením domácimi zvieratami.

Čl. 7 Vytápanie, zatekanie do bytov

1. Každý nájomca bytu alebo nebytového priestoru je povinný správať sa tak, aby svojou činnosťou nespôsobil vytopenie, resp. zatekanie susedných bytov alebo nebytových priestorov. Závalu na zariadení je povinný bez odkladu nahlásiť prenajímateľovi.

2. Drobné opravy v byte zabezpečuje užívateľ bytu, nebytového priestoru tak, aby zamedzil zhoršeniu technického stavu a hygienickej úrovne susedných bytov z dôvodu zatečenia alebo vytopenia bytu alebo nebytového priestoru.

3. V prípade vytopenia susedného bytu z dôvodu nedbanlivosti (jednorazové vytopenie pri praní v práčke, pri poškodení sifónov, nezatvorenie batérie atď.), odstránenie škôd vzniknutých vytopením hradí užívateľ, ktorý vytopenie alebo zatečenie spôsobil. Ak tak neurobí po predchádzajúcom upozornení prenajímateľom, nájomcu bytu alebo nebytového priestoru, ktorému spôsobil škodu, môže poškodený zabezpečiť odstránenie škody na náklady nájomcu, ktorý škodu spôsobil.

Čl. 8 Údržba, opravy a služby

1. Poruchy kúrenia, plynu, elektrických rozvodov, rozvodov studenej a teplej vody, bleskozvodov, kanalizačných a telefónnych prípojok, ktoré sú charakterizované ako spoločné zariadenia domu (§ 2 ods. 5 zákona 182/ 93 Zb.) je potrebné ohlásiť dôverníkovi, ktorý túto skutočnosť bezodkladne nahlási prenajímateľovi.

2. Oprava spoločných častí domu, ktoré sú : základy domu, strecha, povala, podkrovie, chodby, vchody, obvodové múry, priečelia, schodištia, spoločné terasy, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie, zvislé nosné konštrukcie (§ 2 ods. 4 zákona NR SR 182/1993 Z. z. v znení neskorších predpisov) je financovaná z fondu opráv spravidla na základe schváleného plánu opráv, alebo na základe vzniku havarijného stavu.

3. Deratizačné a dezinfekčné služby v dome zabezpečí prenajímateľ v zmysle platnej legislatívnej úpravy, resp. na požiadanie nájomníkov. Náklady spojené s výkonom tejto služby znáša celý dom alebo v prípade zistenia konkrétneho vinníka nájomca bytu, resp. nebytového priestoru.

4. Do spoločných zariadení domu, rozvody vody, kanalizácie, rozvodov ústredného kúrenia, elektriny, nemá nájomca právo svojvoľne vstupovať a zasahovať. Porušenia domového poriadku sa dopustí nájomca aj v tom prípade, že umožní zásah za odplatu do spoločných rozvodov vedúcich k jeho bytu, alebo nebytového priestoru firmám a remeselníkom pri akejkoľvek oprave alebo modernizácii vlastného zariadenia. Manipuláciu spoločných rozvodov a zariadení zabezpečuje výlučne prenajímateľ a iným osobám je zakázaná! Svojvoľné vypúšťanie a napúšťanie systému ústredného kúrenia sa považuje za nedovolený čin a priame ohrozenie zdravia a životov obyvateľov domu. (toto ustanovenie neplatí v prípade vzniku havárie v dome).

Čl. 9

Otváranie a zatváranie domu

1. Užívateľ bytu a osoby, ktoré s ním žijú v jednej domácnosti, sú povinní šetrne zaobchádzať s vchodovými dverami z bytu ako aj s dverami situovanými do ulice.

2. V záujme ochrany majetku spoluvlastníkov a bezpečnosti v dome sú obyvatelia domu povinní pri príchode a odchode z domu presvedčiť sa, či sú dvere po nich riadne a bezpečne zatvorené. Na túto okolnosť sú povinní upozorňovať aj všetky svoje návštevy.

3. Kľúč od vchodových dverí vo vlastnom záujme všetkých nájomcov bytov, môžu mať len trvalí obyvatelia domu, alebo podľa potreby i blízke osoby užívateľa bytu.

4. Do vchodového priestoru púšťanie cudzích osôb bez overenia a hlavne ich pobyt spojený napr. i s vysedávaním v tomto ani v inom spoločnom priestore sa nepovoľuje v denných či nočných hodinách. Nájomníci bytu, majú právo urobiť príslušné opatrenia na ich vykávanie z domu.

5. Nájomníci bytov, po dohode, sa môžu uzniest' o povinnom uzamykaní vstupných dverí z ulice na nepretržitú alebo určenú dobu /**od 22.00 hod. do 6.00 hod./**

6. Prístup doručovateľovi pošty k poštovým schránkam v každom osobitnom prípade, podľa charakteru a zvyklostí domu dojedná dôverník.

Čl.10

Poverený domový zástupca (dôverník)

1. V domoch si nájomníci ustanovujú aj odvolávajú povereného zástupcu (dôverník) na zabezpečovanie úloh spojených s bývaním. Odvolať dôverníka môže vždy nadpolovičná väčšina nájomníkov v obytnom dome.

2. Poverený domový zástupca (dôverník) plní najmä tieto úlohy:

- vedie nájomcov k zachovaniu čistoty a poriadku v dome, k bezproblémovému užívaniu bytov a nebytových priestorov
- sleduje a kontroluje plnenie upratovania a zabezpečovanie poriadku v dome a príľahlých priestoroch
- zabezpečuje úlohy v rámci práv nájomcov v styku s ďalšími subjektami
- pripomína dodržiavanie domového poriadku,
- zabezpečuje styk s prenajímateľom a nájomníkmi domu.

Čl. 11

Televízne antény

Zriaďovať televízne antény možno len so súhlasom správcu domu. Zriadenie vlastnej satelitnej antény je užívateľ bytu povinný odsúhlasiť s prenajímateľom.

Čl. 12

Sankcie za nedodržanie Domového poriadku

Pri porušení povinností vyplývajúcich z Domového poriadku budú narušiteľom uložené sankcie v súlade s platnými právnymi predpismi (**Zák. SNR č. 372/90 Zb. o priestupkoch, Obč. zákonníka a podobne**).

Čl.13
Závěrečné ustanovenia

1. Tento domový poriadok musí byť vyvesený na takom mieste vo vchode, ktoré je prístupné všetkým užívateľom bytov.

Ing. Ján Štefanička
starosta obce

Schválené Obecným zastupiteľstvom obce Šelpice dňa 27.09.2010.

Vyvesené dňa : 28.09.2010

Zvesené dňa : 13.10.2010

Právoplatné dňa : 14.10.2010