

DOMOVÝ PORIADOK

Nájomný bytový dom Martinček č.139

Čl.1

Základné ustanovenia

Základnú úpravu práv a povinností vyplývajúcich z užívania bytu a nebytových priestorov upravuje Občiansky zákonník a súvisiace predpisy. Domový poriadok je záväzný pre všetkých užívateľov domu. Užívateľom bytu sa rozumie nájomca bytu alebo nebytového priestoru a osoby, ktoré žijú s nájomcom bytu v spoločnej domácnosti.

Čl.2

Práva a povinnosti z užívania bytu

1. Prenajímateľ bytového domu je povinný zabezpečiť užívateľovi nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu, spoločných priestorov a zariadení domu , podľa ustanovení § 689 Občianskeho zákonníka.
2. Užívateľ je povinný užívať byt, spoločné priestory a zariadenia domu, tak, aby svojím konaním neobmedzoval ostatných užívateľov pri výkone ich práv spojených s užívaním bytu, podľa ustanovení § 688 Občianskeho zákonníka.

Čl. 3

Hlásenie závad a požiadaviek

1. Užívatelia sú povinní bez zbytočných odkladov oznámiť správcovi potrebu opráv v spoločných priestoroch a umožniť ich vykonanie, pokiaľ vykonanie týchto opráv je povinnosťou správcu.
2. Závady a požiadavky opráv týkajúce sa spoločných priestorov v dome ohlasujú užívatelia bytov telefonicky alebo písomnou formou na Obecný úrad Martinček.
3. Ak nevykoná užívateľ údržbu bytu alebo ak neodstráni závady, ktoré spôsobujú / môžu spôsobiť / škody na obytnom dome, prípadne obmedzujú výkon užívateľských práv ostatných užívateľov obytného domu, je správca po dohode s prenajímateľom domu oprávnený tieto závady odstrániť, pričom všetky náklady súvisiace s odstránením škôd a závad hradí v plnej výške užívateľ.

Čl. 4

Byty , spoločné priestory a zariadenia domu

1. Byty a spoločné priestory sa využívajú na účely, na ktoré boli určené a v takom stave, v akom boli odovzdané do užívania.
2. Ak užívateľ sám alebo tí , ktorí s ním bývajú, poškodia byt alebo spoločné priestory, je užívateľ povinný odstrániť poškodenia, prípadné závady. Ak sa tak nestane, odstráni závady a poškodenia správca po dohode s prenajímateľom domu na náklady užívateľa.

3. Spoločnými priestormi sa rozumejú zariadenia a miestnosti určené na spoločné užívanie napr.: schodištia, vestibuly, chodby v pivniciach atď. V spoločných priestoroch nie je povolené uskutočňovať svojvoľne stavebné úpravy a zasahovať do inštalovaných rozvodov.
4. V spoločných priestoroch nesmú byť uskladňované dopravné prostriedky s hmotnosťou vyššou ako 100 kg, ani ich súčasti, horľaviny, jedy, výbušné látky, rozmerné časti nábytku.
5. Spoločné priestory, v ktorých sa nachádzajú uzávery vody, musia byť dostupné pre prípadné opravy.
6. Užívateľ môže vykonávať stavebné úpravy v byte len v súlade s platnými zákonmi a s písomným súhlasom prenajímateľa domu.
7. Užívateľ nesmie bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa domu vykonávať žiadne úpravy / zmeny/ v spoločných priestoroch a na fasáde domu , inštalovať samostatné televízne antény a prípojky ako aj reklamné zariadenia, inštalovať elektrické spotrebiče, robiť zmeny vedenia a zásahy do elektroinštalácie.
8. Protipožiarne zariadenia a únikové cesty v spoločných priestoroch musia byť sprístupnené v súlade s požiarnymi smernicami a nesmú byť uzamykané alebo inak zabrané. V spoločných priestoroch je zakázané fajčiť a používať otvorený oheň.

Čl.5

Uzamykanie domu

1. Užívateľ bytu a osoby, ktoré s ním žijú v jednej domácnosti, sú povinní šetrne zaobchádzať s vchodovými dverami domu.
2. V záujme ochrany majetku užívateľov 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 užívateľov bytov, môžu mať len trvalí obyvatelia domu, alebo podľa potreby i blízke osoby užívateľa bytu.
4. Do vchodového priestoru púšťanie cudzích osôb bez overenia sa nepovoľuje. Užívatelia bytov majú právo urobiť príslušné opatrenia na vykázanie cudzích osôb z domu.
5. Užívatelia bytov sú povinní uzamykať vstupné dvere od 22.00 hod. do 6.00 hod.
6. Pracovníci firiem, dodávateľ a káblovej televízie, telekomunikačných spoločností, údržbári, opravári, dodávatelia internetu atď. vstupujú do domu vopred ohlásení, so súhlasom prenajímateľa a vykonávajú zásahy na dome v prítomnosti prenajímateľa.

Čl.6

Pivnice

1. Nedeliteľnou súčasťou bytu sú pivnice. V pivniciach nesmú byť uložené predmety výbušné, horľavé, jedovaté, pohonné hmoty, chemikálie prchavej povahy, látky ohrozujúce zdravie.
2. V prípade, že sú v pivnici uložené potraviny, je nájomca povinný zabezpečiť ich uloženie tak, aby sa zamedzilo šíreniu hmyzu alebo hlodavcov.
3. V pivniciach je zakázané fajčiť a manipulovať s otvoreným ohňom.
4. Uličky v pivniciach musia byť čisté a priechodné. Zakazuje sa v uličkách skladovať predmety a rôzne druhy materiálov.

Čl.7

Umiestňovanie kvetín a ozdôb

Kvetiny a ozdoby na oknách, balkónoch a pod. sa umiestňujú tak, aby boli zaistené proti pádu. Pri zalievaní nesmie voda stekať a premáčať steny, alebo inak poškodzovať steny a okolie.

Čl.8

Čistota a poriadok v dome

1. Každý užívateľ je povinný dbať na dodržiavanie čistoty a poriadku v dome. V prípade znečistenia alebo poškodenia spoločných priestorov je povinný užívateľ, alebo iná zistená osoba znečistenie alebo poškodenie bez odkladu odstrániť, inak odstránenie zabezpečí správca na náklady užívateľa.
2. Je zakázaný výkon prác, ktorými sa značne znečisťujú spoločné priestory, najmä spoločné schodištia a chodby napr.: natieranie, rezanie, pílenie alebo iné spracovanie materiálov.
3. Náklady na prečistenie upchanej kanalizácie hradí užívateľ, ktorý túto závalu spôsobil. Ak nie je možné vinníka zistiť, náklady sa hradia z fondu opráv.
4. O spôsobe, akým bude vo vchode zabezpečované upratovanie, rozhodujú užívatelia a je záväzná pre všetkých, ktorí v dome bývajú. V prípade, že užívatelia nadpolovičnou väčšinou požiadajú správcu o zabezpečenie upratovania, upratovanie bude zabezpečené inou vhodnou formou na náklady užívateľov, ktorú na návrh správcu odsúhlasí domová schôdza.
5. V záujme zabezpečenia čistoty je zakázané kresliť, maľovať, sprejovať, rýpať a písať na steny spoločných priestorov a na fasádu domu.
6. Vetrание bytu do vnútorných priestorov domu je zakázané.
7. Zakazuje sa odkladať bicykle, nábytok a predmety v spoločne prístupných priestoroch.

Čl.9

Udržiavanie čistoty v okolí domu

1. Je zakázané sypanie smetí, vylievanie tekutých látok a vyhadzovanie rozličných predmetov z okien a balkónov.
2. Užívatelia domu sú povinní udržiavať čistotu a estetiku prislúchajúceho okolia bytového domu. Pod čistotou a estetikou sa rozumie (celoročná údržba chodníka, parkoviska a zelene).
3. O spôsobe, akým bude zabezpečovaná čistota a estetika okolia bytového domu na náklady užívateľov, rozhodujú užívatelia nadpolovičnou väčšinou a je záväzná pre všetkých, ktorí v bytovom dome bývajú.

Čl.10

Odvoz domového a nadrozmerného odpadu

1. Odvoz a likvidácia domového a nadrozmerného odpadu, povinnosti majiteľa a prenajímateľa a iné zásady odvozu sú upravené VZN obce.
2. Domový odpad sa sype do kontajnerov na to určených. Sypať odpadky na zem mimo kontajnerov alebo uskladňovať ich pod schodištia, balkóny a v okolí domu je zakázané.

Po vysypaní odpadkov sú užívatelia povinní uzatvárať kontajnery. V prípade poškodenia uzatváracieho mechanizmu je nutné závalu nahlásiť prenajímateľovi. Nie je dovolené kontajnery preplňovať a presúvať mimo pôvodných stanovišť.

3. Užívatelia sú povinní dbať na to, aby sa neobmedzoval voľný prístup ku kontajnerom.
4. Do kontajnerov na domový odpad je zakázané vhadzovať nadrozmerný odpad. Tento sa smie likvidovať len odvozom na zberný dvor, ktorý je prevádzkovaný a riadený obcou Martinček.
5. Odvoz domového odpadu zabezpečuje obec podľa svojho harmonogramu.
6. Veľkorozmerné veci uložené dlhodobo v spoločne prístupných priestoroch budú po výzve odstránené, ak sa o odstránenie nepostará majiteľ.

Čl. 11

Domáce zvieratá

1. Chovať psov, mačky, vtáky a iné zvieratá v bytoch v maximálnom počte 2 ks je povolené, pokiaľ tieto nespôsobujú zdravotné závady a neporušujú ustanovenia VZN obce.
2. V spoločných priestoroch a v okolí bytového domu je zakázané nechávať voľne sa pohybovať zvieratá.
3. V prípade znečistenia spoločných priestorov a okolia bytového domu zvieratom, je povinný jeho majiteľ alebo chovateľ ich urýchlene odstrániť a znečistené miesto upraviť do pôvodného stavu.
4. Z dôvodu bezpečnosti a hygieny je zakázané v okolí bytového domu prikrmovať voľne potulujúce sa zvieratá.

Čl.12

Zabezpečenie klľudu v dome.

1. Užívatelia sú povinní dodržiavať nočný klľud v čase od 22:00 hod. do 6:00 hod.
2. Užívatelia sa v bytoch správajú tak, aby nerušili pokojné bývanie ostatných užívateľov, neohrozovali bezpečnosť a neporušovali dobré mravy v dome.
3. V záujme zabezpečenia nerušeného odpočinku v čase nočného klľudu nemožno hrať na hudobné nástroje, spievať, hlučne sa zabávať a vykonávať akúkoľvek činnosť, pri ktorej vzniká hluk. Taktiež v tomto čase je potrebné stlmiť rozhlasové a televízne prijímače a pod., aby sa hluk nešíril do okolia.
4. Rekonštrukcie, opravy a údržby, ktoré si vyžadujú vŕtanie, pílenie, búchanie a ďalšie hlučné zvuky sa môžu vykonávať od 8.00 hod. do 19.00 hod. v pracovných dňoch a od 9.00 hod. do 18.00 hod. v sobotu. V nedeľu a štátne sviatky sa zakazuje vykonávať hlučné činnosti.
5. V prípade rozsiahlejších rekonštrukcií a prác určí prenajímateľ domu osobitný režim.

Čl.13

Parkovanie motorových vozidiel

1. Užívateľ bytu môže parkovať pred bytovým domom na parkovisku, na parkovacom mieste ktoré prináleží bytu a patrí do občianskej vybavenosti alebo na prídavnom štrkovom parkovisku a je povinný dodržiavať všetky zásady pre udržiavanie čistoty, nočného pokoja a pod.

2. Užívateľ parkoviska je povinný dbať o to, aby pri spúšťaní a prevádzke motorového vozidla nezaťažoval ostatných užívateľov domu nadmerným hlukom, výfukovými plynmi a nečistotou.
3. Na parkovisku je zakázaná výmena oleja a vykonávanie väčších opráv, ktoré by mohli poškodiť životné prostredie, okolie bytového domu, obmedziť ostatných užívateľov bytov a pod.
4. Užívatelia sú povinní parkovať správne a len na vyznačených miestach. Zakazuje sa parkovať pri kontajneroch, z dôvodu znemožnenia vývozu odpadov. S nájomcom, ktorého obec 3x písomne upozorní na porušenie zákazu parkovania, prenajímateľ ukončí nájomný vzťah z dôvodu hrubého porušenia domového poriadku.

Čl.14

Požiarna ochrana v dome

1. Požiarna ochrana v dome je zabezpečovaná podľa vypracovanej a schválenej požiarnej dokumentácie.
2. Ak vznikne v dome požiar, osoby nachádzajúce sa v dome sú, pokiaľ je to možné, povinné požiar uhasiť dostupnými hasiacimi prostriedkami a požiar urýchlene nahlásiť hasičskému zboru. Na prístupnom a vhodnom mieste vyvesí správca zoznam telefónnych čísel pre tiesňové volania a havarijné situácie najmenej v rozsahu: požiar, prvá pomoc, polícia, havarijná služba, voda.
3. K hlavným uzáverom vody a elektriny, kanalizačným čistiacim otvorom a iným podobným zariadeniam, musí byť vždy voľný prístup. Priestory, v ktorých sú umiestnené hlavné uzávery vody, nesmú byť využívané užívateľmi bytov na skladovanie vecí, resp. na iné účely.
4. Hlavné uzávery elektrických rozvodov a vody musia byť označené podľa platných predpisov.
5. Kľúče od priestorov, v ktorých sa nachádzajú hlavné uzávery, má k dispozícii užívateľ.
6. Osoba, ktorá uzatvára hlavné uzávery, obvyklým spôsobom musí zabezpečiť, aby sa užívatelia bytov včas dozvedeli o rozsahu ich uzavretia a tiež čas znovu otvorenia, okrem prípadov mimoriadnych a havarijných situácií.

Čl.15

Sankcie za nedodržanie domového poriadku

1. Nedodržanie domového poriadku sa rieši uplatnením sankcie, t.j. ústnym alebo písomným upozornením správcou, ukončením nájomného vzťahu alebo pokutou v blokovom prípade správnym konaní uloženou príslušným správnym orgánom.
2. Forma uloženej sankcie a ukončenia nájmu je závislá od závažnosti nedodržania domového poriadku.

V Martinčeku, dňa 01.07.2024

.....
Juraj Bobek, starosta obce