

Všeobecne záväzné nariadenie č. 1/2010

DOMOVÝ PORIADOK

Obecné zastupiteľstvo podľa zákona č. 369/1990 Zb. a v súlade s Občianskym zákonníkom a zákonmi č. 500/1991 Zb. o pôsobnosti obcí vo veciach nájmu a podnájmu nebytových priestorov, č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájomom bytov a s bytovými náhradami, č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi a 529/2002 Z. z. o odpadoch v znení neskorších zmien a doplnkov vydáva toto všeobecne záväzné nariadenie.

PRVÁ ČASŤ VŠEOBECNÉ USTANOVENIE

Článok 1 Úvodné ustanovenie

Tento domový poriadok upravuje najmä práva a povinnosti vlastníkov bytov, užívateľov a nájomcov (ďalej len užívateľov) a Obce Spišský Hrhov, spôsob zabezpečenia poriadku a čistoty v dome a spôsob užívania spoločných častí a zariadení domu.

Článok 2 Nájom bytu

Nájom bytu, jeho vznik, zánik a základné práva a povinnosti vlastníkov bytov, užívateľov bytov a Obce Spišský Hrhov upravuje Občiansky zákonník a zákony SNR č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájomom bytov a s bytovými náhradami a č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

DRUHÁ ČASŤ OSOBITNÉ USTANOVENIA

Článok 3 Užívanie spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva domu

1/ Spoločnými časťami domu sa rozumejú priestory a zariadenia určené na spoločné užívanie.

2/ Spoločnými časťami sú najmä vchody, chodby, schodištia, spoločné terasy, podkrovia a povaly.

3/ Spoločnými zariadeniami domu sú výťahy, práčovne, sušiarne, žehliarne, kočikárne, spoločné televízne a rozhlasové antény, bleskozvody, komíny, vodovodné, teplo nosné, kanalizačné, elektrické, telefónne, plynové prípojky, protipožiarne zariadenia a to i v prípade, ak sú umiestnené mimo domu.

4/ Spoločné časti, zariadenia a príslušenstvo domu možno užívať iba na účely, na ktoré sú stavebne určené. V týchto častiach a zariadeniach nie je dovolené uskladňovať materiály, ktoré môžu vyvolať bezprostredné nebezpečenstvo vzniku požiaru.

5/ Na chodby, schodištia a iné spoločné priestory nie je možné umiestňovať predmety, ktoré by bránili ich spoločnému užívaniu alebo ktoré by mohli v prípade vzniku požiaru alebo inej živelnej udalosti st'ažiť záchranné práce. Za protipožiarne vybavenie v bytovom dome zodpovedá Obec Spišský Hrhov, ktorá ho udržuje v riadnom stave.

6/ Do priestorov kočikárne možno okrem detských kočíkov a invalidných vozíkov umiestňovať najmä bicykle, detské kolobežky, trojkolky a iné obdobné športové potreby.

7/ V domoch vybavených zariadením na čistenie a prášenie kobercov môžu užívatelia koberce čistiť a prásiť len na tomto zariadení.

8/ Revízie spoločných priestorov a zariadení domu zabezpečuje Obec Spišský Hrhov.

9/ Spoločné časti a spoločné zariadenia sa nesmú zatarasovať trvalým umiestňovaním vecí, zabraňujúcich spoločné užívania.

10/ V prípade neoprávneného zobraťia priestoru v spoločných častiach a v spoločných zariadeniach Obec Spišský Hrhov vyžiada okamžitú nápravu a vrátenie do pôvodného stavu. Pokial' sa náprava neuskutoční, urobí ju Obec Spišský Hrhov na náklady príslušného vlastníka alebo užívateľa bytu.

Článok 4

Poriadok a čistota v dome

1/ Obec Spišský Hrhov zabezpečuje tieto úlohy:

- vykonávanie úkonov ukladaných verejnými orgánmi,
- údržba príahlých chodníkov a prístupových ciest do domu až po hranicu v zastavanom území s chodníkom alebo miestnou komunikáciou.

2/ Užívateľ bytu je povinný na vlastné náklady odstrániť mimoriadne znečistenie, ktoré spôsobil v dome sám alebo členovia jeho domácnosti, toto platí obdobne i v prípade znečistenia spôsobeného jeho domácim zvieratom.

Článok 5 Otváranie a zatváranie domu

1/ Pokiaľ sa obyvatelia nedohodnú inak, dom sa uzamyká v čase od 22:00 hod. do 6:00 hod. Za uzamykanie domu sú zodpovední užívatelia bytov, pokiaľ si sami neurčia osobu, ktorá bude toto zabezpečovať alebo pokiaľ sa na schôdzi nedohodnú inak.

2/ V domoch, v ktorých sú zvončeky do bytov umiestnené aj pred vchodovými dverami do domu alebo ak ide o viacpodlažné domy, ak je v bytoch zároveň zainštalované automatické odomykanie vchodových dverí, je vhodné uzamykať dom nepretržite počas 24 hodín.

Článok 6 Kľúče a ich používanie

1/ Užívateľ bytu má právo na poskytnutie dvoch kľúčov od vstupných dverí domu. Ďalšie kľúče si užívateľ môže obstaráť na svoje náklady bez nároku na náhradu.

2/ Kľúče od ostatných uzamykaných spoločných častí a zariadení domu a od miestností, kde sú domové uzávery vody, plynu a podobne sa ukladajú na vyhradenom mieste, a to buď u určeného užívateľa alebo na základe dohody. Užívatelia bytov sa o uloženie kľúčov vhodným spôsobom upovedomujú.

Článok 7 Pranie, sušenie a žehlenie

1/ Práčovňu, sušiareň a žehliareň môžu používať iba užívatelia bytov a členovia ich domácnosti a iba na účely k tomu určené.

2/ Práčovňu obyvatelia používajú podľa potreby, a to v poradí, na ktorom sa dohodnú.

3/ Užívateľ práčovne po jej použití a uprataní práčovne bezodkladne odovzdá splnomocnenému zástupcovi vlastníkov bytov, ktorý má skontrolovať stav zariadenia (plynomeru, elektromeru, vodomeru) práčovne.

Článok 8 Osvetlenie spoločných častí a zariadení domu

1/ Osvetlenie spoločných častí a zariadení domu zabezpečujú nájomníci.

2/ V domoch, v ktorých nie sú nainštalované časové spínače sa užívatelia pri používaní správajú hospodárne tak, aby nedochádzalo k nadmernému a zbytočnému odberu elektrickej energie, najmä pri opustení spoločného priestoru alebo zariadenia vypnú svetlo.

Článok 9 **Ostatné zariadenia domu**

1/ Ostatné zariadenia domu tvoria aj hlavný uzáver vody, plynu, elektrorozvody, kanalizácia, komíny a pod. K hlavným uzáverom vody a plynu, ku kanalizačným čistiacim otvorom, ku komínovým hasiacim zariadeniam a iným technickým zariadeniam musí byť zabezpečený voľný prístup, ak sa uvedené zariadenia nachádzajú v miestnosti, ktorá je vo výhradnom osobnom užívaní Obce Spišský Hrhov, musí byť k nim zabezpečený prístup.

2/ Hlavné uzávery plynu a vody musia byť označené dobre viditeľnými orientačnými nápismi podľa platných predpisov.

3/ Osoba, ktorá uzatvára hlavné uzávery vody, plynu, ústredného kúrenia a pod. je povinná zabezpečiť, aby doba ich uzavretia a otvorenia bola užívateľom bytov v dome oznamená.

4/ Užívatelia bytov si označia poštové schránky a zvončeky do bytu svojim menom a priezviskom.

Článok 10 **Nakladanie s odpadmi**

1/ Podrobnejší postup o nakladaní s odpadmi a drobnými stavebnými odpadmi na území obce Spišský Hrhov rieši Všeobecne záväzné nariadenie obce č. **5/2006**.

Článok 11 **Pokoj v dome**

1/ Všetci užívatelia bytov, spoločných častí a zariadení domu sú povinní správať sa tak, aby nerušili a neobťažovali ostatných užívateľov a osoby bývajúce v dome nadmerným hlukom alebo iným nevhodným správaním, musia sa zdržať všetkého, čím by nad mieru primeranú pomerom obťažovali iného alebo čím by vážne ohrozovali výkon jeho práv. Preto najmä nesmú ohroziť susedný byt úpravami svojho bytu, alebo spoločných priestorov bez toho, že by urobili dostatočné opatrenie najmä nesmú nad mieru primeranú pomerom obťažovať susedov hlukom, prachom, popolčekom, dymom, plynnimi, parami, pachmi, pevnými a tekutými odpadmi, svetlom, tienením a vibráciami, nesmú nechať chované zvieratá špiniať spoločné časti.

2/ Pokiaľ sa užívatelia bytov nedohodnú inak, čas od 22:00 hod. do 6:00 hod. sa považuje za čas nočného kludu. V tejto dobe sa nemôže hrať na hudobné nástroje, spievať, hlučne sa baviť, používať vysávače, práčky a iné obdobné prístroje a vykonávať akúkoľvek činnosť spôsobujúcu hluk. Taktiež je potrebné stlmiť rozhlasové a televízne prijímače, zariadenia na reprodukciu hudby a pod. tak, aby hluk neprenikal do susedných bytov.

Článok 12 **Ochrana pred požiarimi**

Požiarna ochrana v dome je zabezpečovaná podľa vypracovanej a schválenej požiarnej smernice správca bytového fondu. V požiarnej knihe musí byť každoročne zaznamenaná

vykonaná kontrola, zistené nedostatky a ich odstránenie v zmysle Zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov.

(1) Fyzická osoba **je povinná**:

- a) konáť tak, aby nedošlo k vzniku požiarov pri prevádzkovaní palivových spotrebičov, elektrotepelných spotrebičov, zariadení ústredného vykurovania a iných spotrebičov, pri skladovaní, ukladani a pri používaní horľavých látok a pri manipulácii s otvoreným ohňom,
- b) dodržiavať vyznačené zákazy a plniť príkazy a pokyny týkajúce sa ochrany pred požiarmi,
- c) umožniť kontrolným skupinám vykonávať preventívne protipožiarne kontroly a odstrániť zistené nedostatky,
- d) dodržiavať zásady protipožiarnej bezpečnosti pri činnostiach spojených so zvýšeným nebezpečenstvom vzniku požiaru alebo v čase zvýšeného nebezpečenstva vzniku požiaru,
- e) strpieť umiestnenie signalizačného alebo poplachového zariadenia slúžiaceho na účely ochrany pred požiarmi za primeranú náhradu, ustanovenia osobitných predpisov o náhrade škody týmto nie sú dotknuté,
- f) oznámiť bez zbytočného odkladu príslušnej ohlasovni požiar, ktorý vznikol v objektoch, priestoroch alebo na veciach v jej vlastníctve alebo užívaní.

(2) Fyzická osoba **nesmie**:

- a) fajčiť alebo používať otvorený plameň na miestach so zvýšeným nebezpečenstvom vzniku požiaru,
- b) zakladať oheň v priestoroch alebo na miestach, kde môže dôjsť k jeho rozšíreniu,
- c) poškodzovať, zneužívať alebo stážovať prístup k požiarno-technickým zariadeniam, požiarnym vodovodom alebo vecným prostriedkom na ochranu pred požiarmi a k uzáverom rozvodných zariadení, najmä elektrickej energie, plynu alebo vody,
- d) vyvolať bezdôvodne požiarny poplach, privolať bezdôvodne hasičskú jednotku alebo zneužiť linku tiesňového volania.

Článok 13
Údržba, opravy a služby

1/ Poruchy kúrenia plynu, elektrických rozvodov studenej a teplej vody, poruchy STA, bleskozvodov, kanalizačných a telefónnych prípojok, ktoré sú charakterizované ako spoločné zariadenia domu je potrebné ohlásiť Obci Spišský Hrhov – obecný úrad.

2/ Deratizačné a dezinfekčné služby v dome, drobné opravy, oprava batérie, tesnenia, upchanie odtokov, kanalizácie, drobné elektrické závady zabezpečia užívateľia bytov.

Článok 14 Informačné zariadenia v dome

1/ Vývesky, nápisy, reklamy a iné informačné zariadenia je dovolené umiestniť na dome alebo vo vestibule domu len so súhlasom Obce Spišský Hrhov.

2/ Správca - označí každý byt poradovým číslom.

3/ Kto nemá vyrovnané pohľadávky, nemá nárok na opravu.

Článok 15 Pivnice

1/ Pivnice sú príslušenstvom bytu a používajú sa na účely k tomu určené.

2/ Ak užívateľ bytu uskladňuje v pivnici okrem iného potraviny, je povinný urobiť také opatrenia, aby uložené potraviny neboli zdrojom rozšírenia hmyzu a hlodavcov.

Článok 16 Sankcie za nedodržanie Domového poriadku

Pri porušení povinností vyplývajúcich z Domového poriadku budú narušiteľom uložené sankcie v súlade so Zákonom č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení a Zákonom č. 372/90 Zb. o priestupkoch v znení neskorších zmien a doplnkov.

TRETIA ČASŤ SPOLOČNÉ A ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

Článok 17

1/ Pokiaľ osobitný predpis alebo nájomná zmluva neustanovuje inak, tento domový poriadok sa primerane vzťahuje i na vlastníkov, užívateľov a nájomcov nebytových priestorov, osoby, ktoré spolu s nimi nebytové priestory užívajú, ako aj podnájomníkov nebytových priestorov.

2/ V nebezpečenstve na vyžiadanie pomoci treba volať tieto telefónne čísla:

- **Hasičská a záchranná služba – 150**
- **Integrovaný záchranný systém SOS – 112**
- **Záchranná služba – 155, 16 155**
- **Polícia – 158**
- **Plyn – 0850 111 727**
- **Voda – 0915 655 823 Peter Bosák**
- **Elektrárne - 0800123332**

Článok 18

Správca bytového fondu zabezpečí trvalé umiestnenie tohto domového poriadku na viditeľnom mieste v spoločných častiach domu.

Článok 19
Záverečné ustanovenia

Tento Domový poriadok bol schválený uznesením Obecného zastupiteľstva č. 7 dňa 27. 10. 2010 a nadobúda účinnosť dňom schválenia 27. 10. 2010.

V Spiškom Hrhove dňa 27. 10. 2010



PhDr. Vladimír Ledecký
starosta obce

-
- 1/ § 85 ods. 1 Zákona č. 50/1976 Zb. v znení zmien a doplnkov o územnom plánovaní a stavebnom poriadku /stavebný zákon/.
2/ Nariadenie vlády č. 87/1995, ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.
3/ §-y 54, 55, 57 a 85 Zákona č. 50/76 Zb., §-y 6, 7, 8 Zákona č. 189/92 Zb. o úprave pomerov súvisiacich s nájomom bytov a byt. náhrad.
4/ Výmer Ministerstva financií SR č. 01/1993, ktorým sa vydáva zoznam tovaru s regulovanými cenami v znení výmeru Ministerstva financií SR č. 09/1993.
5/ Nariadenie vlády č. 87/1995 Z. z.
6/ § 47 ods. 1 písm. h) Zákona č. 372/1990 Zb. o priestupkoch.