

Návrh VZN obce Moravský Sv. Ján

Obec Moravský Svätý Ján

VZN č. 2/2008 – Domový poriadok

*Obecné zastupiteľstvo Mor.Sv.Ján vydáva domový poriadok
podľa zákona č. 369/1990 Zb. v znení zákona č. 410/1992 Zb. a v súlade zákona č.
40/1964 Občianskym zákonníkom a zákonom SNR č. 189/1992 Zb. o úprave
niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami (zákon č.
116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov)
vydáva toto nariadenie*

Návrh VZN vyvesený dňa : 10.9.2008

VZN schválené dňa: 25.09.2008

Uznesenie č: 65/2008

Účinnosť: 25.9.2008

Obsah

- 1. Poriadok a dobré spolunažívanie v bytovom dome**
- 2. Pokoj v bytovom dome**
- 3. Nočný pokoj**
- 4. Uzamykanie bytového domu**
- 5. Osvetlenie**
- 6. Poriadok a čistota**
- 7. Antény**
- 8. Informačné zariadenia v dome**
- 9. Používanie spoločných častí a zariadení v dome**
- 10. Vytápanie, zatekanie, drobné opravy**
- 11. Domáce zvieratá**
- 12. Prášenie, čistenie, vyvesovanie a vykladanie predmetov**
- 13. Parkovanie motorových vozidiel**
- 14. Údržba, opravy a služby**
- 15. Záverečné ustanovenia**

Domový poriadok a dobré spolunažívanie v bytovom dome

Užívatelia bytov alebo nebytových priestorov sa podieľajú na správe dome. Vhodné je, aby si zvolili domového zástupcu (domového dôverníka). V prípade, že nepríde k zvoleniu domového dôverníka, túto činnosť na seba preberá správca bytu. V domoch s väčším počtom bytov je možné ustanoviť voľbou domovú komisiu alebo domovú samosprávu, výbor samosprávy alebo dozornú radu.

Poverený domový zástupca alebo dozorná rada plní v zásade nasledovné úlohy:

- vedie vlastníkov bytom alebo nebytových priestorov v dome k vzájomnému spolužitiu na princípe dobrých medziľudských a susedských vzťahov, k zachovávaniu čistoty a poriadku v dome, dodržiavaniu predpisov,
- vyjadruje sa k otázkam týkajúcim sa bytového domu, k plánu údržby a opráv, k vykonávaniu revízií a ich periodicite a k odstraňovaniu nedostatkov,
- kontroluje plnenie pracovnej činnosti pracovníkov prijatých na upratovanie a zabezpečovanie poriadku v dome
- organizuje, zvoláva stretnutia užívateľov bytov a nebytových priestorov, dbá na dodržiavanie domového poriadku
- hlási zistené nedostatky a poruchy v dome vlastníkovi, zabezpečuje preventívne opatrenia za účelom predchádzania havarijným stavom
- vykonáva ostatné úlohy uložené príslušnými orgánmi (vyvesovanie vyhlášok, upozornení, oznámení a pod.)
- správca bytu je Obec Moravský Svätý Ján

Pokoj v bytovom dome

Užívateľ bytu, osoby, ktoré žijú s užívateľom bytu v spoločnej domácnosti a iné osoby zdržiavajúce sa v dome sú povinní správať sa tak, aby nerušili a neobťažovali susedov nadmerným hlukom, nerobili výtržnosti, nezhoršovali podmienky riadneho užívania bytu a domu ostatným užívateľom.

Nočný pokoj

Nočný pokoj je stanovený v čase od 22,00 hod. do 6,00 hod. V tomto čase sa nemá vykonávať akákoľvek činnosť, ktorá by spôsobovala nadmerný hluk napr. nemá sa hrať na hudobných nástrojoch, spievať, hlučne sa zabávať, používať vysávače, práčky, vrtačky a iné podobné prístroje a vykonávať inú činnosť, ktorá spôsobuje hluk. Užívateľ bytu alebo nebytového priestoru má v tomto čase stíšiť rozhlasové, televízne a iné prijímače na primeranú izbovú počuteľnosť.

Uzamykanie bytového domu

Z dôvodu zamedzenia prístupu cudzích ľudí do bytového domu je nutné uzamykať vchodové dvere. Najdôležitejšie je uzatváranie vchodových dverí počas nočných hodín. Pokiaľ sa nájomcovia bytov a nebytových priestorov nedohodnú inak, bytový dom by sa mal uzamykať v čase od 22,00 hod. do 6,00 hod.

Tam, kde sú vchodové dvere do domu vybavené zariadením na automatické otváranie z bytu (automatický vrátnik), alebo zvončekom do bytu, je užívateľ bytového domu povinný zatvárať, resp. uzamykať vstupné dvere do domu aj počas celého dňa.

Do bytového domu musí byť zabezpečený prístup ako užívateľom bytového domu, tak i ďalším osobám, napr. doručovateľovi pošty, pracovníkom odstraňujúcim haváriu, pracovníkom zasahujúcim pri požiari, pracovníkom zdravotnej pomoci.

Osvetlenie

Všetky priestory v dome sú zabezpečené osvetlením. Schodištia a chodby sú vybavené časovým spínačom, ktorý je umiestnený blízko domových dverí a bytových dverí na každom podlaží. Vlastník bytového domu je povinný zabezpečiť pravidelnú kontrolu a následné odstránenie zistených nedostatkov na elektrickej inštalácii.

Poriadok a čistota

Užívatelia bytov a nebytových priestorov v dome sa dohodli, že si poriadok a čistotu budú v dome obstarávať sami podľa vopred dohodnutého harmonogramu, ktorý bude zverejnený na informačnej tabuli (informačnom zariadení). Súčasťou harmonogramu bude uvedenie mien nájomníkov starajúcich sa o dodržiavanie čistoty a poriadku v určených termínoch.

Na udržiavanie čistoty a poriadku sa vykonávajú:

- Zametanie, umývanie schodov a chodieb a ostatných spoločných častí domu a spoločných zariadení domu (pivnica, povala, dvor, kočíkáraň, kabína výtahu a pod.), doporučuje sa 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.)
- v prípade, že udržiavanie čistoty tak, ako je napísané nebudú užívatelia vykonávať, zabezpečí jeho vykonanie správca na náklady užívateľov.

Antény

Televízne, rozhlasové, satelitné a iné antény na vonkajšej fasáde domu alebo na streche domu sa majú zriaďovať len na základe písomného súhlasu správcu bytového domu.

Informačné zariadenie v dome

Správca v spolupráci so zástupcom domu je povinný zabezpečiť:

- očíslovanie bytov (dverí)
- označenie jednotlivých podlaží
- označenie smeru únikových ciest
- označenie spoločných častí domu a spoločných zariadení domu

Okrem označenia miestností v spoločných priestoroch musí vyznačiť kde sa nachádza:

- hlavný uzáver plynu
- hlavný vypínač elektrického prúdu
- hlavný uzáver studenej vody
- hlavný uzáver teplej úžitkovej vody
- hlavný uzáver ústredného kúrenia
- merač množstva tepla
- hlavný vodomer studenej vody

Na viditeľnom mieste pri domovom vchode sa má umiestniť oznamovacia tabuľa, na ktorej sa

uvedie:

- menný zoznam užívateľov domu vrátane označenia bytu a poschodia
- meno a adresu domového zástupcu, prípadne správcu
- názov, adresa, telefónne čísla organizácií, ktoré vykonávajú pohotovostnú a havarijnú službu
- telefónne čísla organizácií volaných v nebezpečenstve (polícia, zdravotná pomoc, ohlasovne požiaru).

V blízkosti vchodu je potrebné umiestniť buď priamo na oznamovacej tabuli alebo samostatne „Zásady požiarnej bezpečnosti.“ Tieto zásady je v priestoroch domu a príslušných priestoroch povinný dodržiavať užívateľ bytu alebo nebytového priestoru ako i tretia osoba.

Používanie spoločných častí a zariadení v dome

Spoločné časti domu (schodištia, chodby, povaly, vchody) a spoločné zariadenia domu (práčovne, sušiarne, kočíkárne, výtahy a pod.) je možné užívať len v súlade s kolaudačným rozhodnutím, prípadne stavebným povolením vydaným príslušným stavebným úradom a len na účely, pre ktoré sú určené.

Na chodby, schodištia a iné spoločné časti domu nie je možné umiestňovať predmety, ktoré bránia ich spoločnému užívaniu, môžu sťažiť záchranné práce, rovnako nie je dovolené ich uzamykanie.

Vonkajší priestor patriaci k domu musí byť v zásade voľný a nesmie obmedzovať právo riadne užívať byt či nebytový priestor (splodiny, nadmerný hluk a pod.). Užívatelia bytov a nebytových priestorov si musia označiť poštové schránky, dvere a zvončeky do bytu alebo nebytového priestoru svojim menom.

Osoba, ktorá uzatvára hlavné uzávery vody, plynu a pod. musí zabezpečiť, aby užívatelia bytov a nebytových priestorov boli včas oboznámení o ich uzavretí a znovuotvorení, okrem mimoriadnych prípadov a havarijných situácií.

Vytápanie, zatekanie, drobné opravy

Drobné opravy v byte zabezpečuje užívateľ bytu, nebytového priestoru obdobne ako nájomca v zmysle zákona č. 50/1976 Zb. (stavebný zákon), zmluvy o nájme bytu, vyhlášky Min. ŽP SR č. 453/2000 Zb.z., ktorá určuje v ktorých prípadoch je potrebné stavebné povolenie, ohlásenie stavebných úprav, resp. nie je potrebné ani ohlásenie.

Drobné opravy je užívateľ povinný vykonať tak, aby zamedzil zhoršeniu technického stavu a hygienickej úrovne susedných bytov z dôvodu zatečenia alebo vytopenia bytu, alebo nebytového priestoru. V prípade vytopenia susedného bytu z dôvodu nedbalosti (jednorázové vytopenie pri praní v práčke, pri poškodení sifónov, nezatvorenie batérie a pod.), odstránenie škôd vzniknutých vytopením hradí užívateľ, ktorý vytopenie alebo zatečenie spôsobil. V prípade vytopenia susedného bytu z dôvodu nedbalosti (jednorázové vytopenie pri praní v práčke, pri poškodení sifónov, nezatvorenie batérie a pod.), odstránenie škôd vzniknutých vytopením hradí užívateľ, ktorý vytopenie alebo zatečenie spôsobil.

Pred zámerom uskutočniť stavebné úpravy v byte, alebo udržiavacie práce, je užívateľ bytu povinný písomne informovať vlastníka bytu. Vlastník bytu k zámeru užívateľa zaujme do 30-tich dní písomné stanovisko.

Vlastník bytu je oprávnený vykonávať stavebné úpravy bytu a iné podstatné zmeny v byte len po dohode s užívateľom bytu.

Stavebné úpravy bytu je povinný vykonávať užívateľ alebo vlastník tak, aby počas týchto úprav nebolo obmedzené právo ostatných nájomcov na kľud, čistotu a bezpečnosť.

Domáce zvieratá

Chovať alebo mať v dražbe domáce zvieratá (psy, mačky, iné zvieratá) možno len v súlade s platným všeobecne záväzným nariadením obce. Bez povolenia je možné chovať len tie domáce zvieratá, ktoré majú spĺňať funkciu sprievodcov pre postihnutých obyvateľov (slepí alebo telesne postihnutí užívatelia). Užívateľ, ktorý chová alebo má v držbe zviera, musí zabezpečiť základné hygienické, veterinárne a bezpečnostné opatrenia.

Prášenie, čistenie, vyvesovanie a vykladanie predmetov

Vytriasať, vyprašovať alebo vyhadzovať z okien, lodžií, balkónov akékoľvek predmety je zakázané. Na chodbách, schodištiach, povalách, z okien, balkónov, lodžií a do svetlíkov sa nemá čistiť obuv, šatstvo, koberce a iné predmety.

Vyvesovanie, vykladanie prádla, perín a podobných predmetov do hlavných ulíc a verejných priestranstiev rušivým spôsobom sa neodporúča. Predmety nečisté vzhľadom a zápachom odpudzujúce nie je dovolené vyvesovať a vykladať vôbec.

V prípadoch umiestnenia kvetov v oknách, na balkónoch, lodžiách, ktoré sú prirodzenou ozdobou domu, musia byť kvety zabezpečené proti pádu. Pri ich zalievaní nesmie pretekajúca voda poškodiť alebo znečisťovať dom, prípadne majetok ostatných užívateľov domu alebo chodcov.

Parkovanie motorových vozidiel

Nájomník, ktorý vlastní motorové vozidlo, môže parkovať pred bytovým domom na parkovisku, ktoré patrí do občianskej vybavenosti, musí dodržiavať všetky zásady pre udržiavanie čistoty, nočného pokoja a pod.

Užívateľ parkoviska je povinný dbať o to, aby pri spúšťaní a prevádzke motorového vozidla nezaťažoval ostatných užívateľov domu nadmerným hlukom, výfukovými plynmi a nečistotou.

Na parkovisku je zakázaná výmena oleja, prevádzanie opráv, umývanie áut a pod.

Údržba, opravy a služby

Poruchy kúrenia, plynu, el. rozvodov, rozvodov studenej a teplej vody, bleskozvodov, kanalizačných a telefónnych prípojok, ktoré sú spoločným zariadením domu je potrebné ohlásiť domovému dôverníkovi, ktorý túto skutočnosť bezodkladne nahlási vlastníkovi bytového domu.

Oprava spoločných zariadení sa dohodne vždy s užívateľom bytu. Je financovaná z fondu opráv.

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

Do spoločných zariadení domu, rozvodov vody, kanalizácie, rozvodov ústredného kúrenia, elektriny, nemá užívateľ právo svojvoľne vstupovať a zasahovať. Manipuláciu spoločných rozvodov a zariadení zabezpečuje výlučne vlastník bytového domu. Iným osobám je zakázaná.

Záverčné ustanovenia

Nájomníci a osoby s nimi bývajúce sú povinní sa prihlásiť k trvalému pobytu. Rozumejú sa tým

osoby domácnosti v zmysle občianskeho zákonníka § 115. Ďalšie osoby možno k trvalému pobytu v byte prihlásiť len so súhlasom nájomcu a starostu obce.

Domový dôverník je povinný zabezpečiť trvalé umiestnenie tohto domového poriadku na mieste prístupnom všetkým nájomníkom, pokiaľ je to možné pri hlavnom vchode do domu.

Toto VZN sa vzťahuje na byty vo vlastníctve obce Moravský Sv. Ján.

V Moravskom Sv. Jáne, 10.9.2008

Ing. Vladimír Škrabák
starosta obce