

**Všeobecne záväzné nariadenie obce Danišovce
č. 1/2014**

DOMOVÝ PORIADOK

**§ 1
Úvodné ustanovenia**

1. Tento Všeobecne záväzné nariadenie obce Danišovce č. 1/2014 Domový poriadok (ďalej len „Domový poriadok“) upravuje:
 - a) vzájomné vzťahy medzi nájomníkmi nájomných obecných bytov a osôb, ktoré s nimi žijú v spoločnej domácnosti (ďalej len „užívatelia“) pri užívaní nájomných obecných bytov, nebytových priestorov a spoločných priestorov v bytovom dome (ďalej len „byty“),
 - b) spôsob zabezpečenia poriadku, pokoja a čistoty v bytovom dome a jeho okolí,
 - c) spôsob užívania spoločných priestorov a spoločných zariadení bytového domu.
2. Domový poriadok je záväzný pre vlastníka a správcu bytového domu, užívateľa bytu a každú osobu, ktorá sa v dome z akéhokoľvek dôvodu nachádza.

**§ 2
Vlastníctvo a správa bytov**

1. Vlastníkom bytov a ich prenajímateľom je obec Danišovce (ďalej len „obec“).
2. Pridelovanie bytu, podmienky prenájmu, užívanie bytu a zánik nájmu bytu upravuje samostatný predpis obce.
3. Správcom bytov je obec.

**§ 3
Domový dôverník**

1. V každom bytovom dome bude zriadená funkcia domového zástupcu - domového dôverníka.
2. Domový dôverník plní najmä tieto úlohy:
 - a) vedie nájomcov a užívateľov k dodržiavaniu zásad spolunažívania, k zachovaniu čistoty a poriadku v dome, k bezproblémovému užívaniu bytov a nebytových priestorov a k šetrnému zaobchádzaniu s majetkom obce,
 - b) sleduje a kontroluje plnenie upratovania a zabezpečovania poriadku v dome a v príslušných priestoroch,
 - c) kontroluje dodržiavanie domového poriadku a dodržiavanie povinností z neho vyplývajúcich,
 - d) zabezpečuje úlohy v rámci práv nájomcov v styku s ďalšími subjektmi,
 - e) zabezpečuje kontakt, komunikáciu a informovanosť medzi obcou a užívateľmi,
 - f) spolupracuje so správcou bytov pri riešení otázok súvisiacich s bývaním,
 - g) podáva obci návrhy, požiadavky, podnety,
 - h) zúčastňuje sa na rokovaní Bytovej komisie.
3. Domového dôverníka na základe voľby a návrhu nájomníkov príslušného bytového domu schvaľuje obecné zastupiteľstvo uznesením.
4. V bytovom dome, ktorý nezvolí v stanovenom termíne domového dôverníka, toho schváli obecné zastupiteľstvo na základe žrebu.

5. Domový dôverník sa stáva členom Bytovej komisie (ďalej len „komisia“), ktorú zriadi v stanovenom termíne obecné zastupiteľstvo ako svoj iniciatívny, poradný a kontrolný orgán.
6. Spôsob rokovania ako i výšku odmien domových dôverníkov schvaľuje obecné zastupiteľstvo.

§ 4 Práva a povinnosti užívateľov

1. Základné práva a povinnosti nájomcov upravuje Občiansky zákonník.
2. Užívateľia majú právo užívať byt a jeho príslušenstvo, právo užívať spoločné priestory a zariadenia domu a právo používať služby, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
3. Užívateľia majú právo zúčastňovať sa na správe domu účasťou na domových schôdzkach, ktoré vedie domový dôverník.
4. Užívateľ zodpovedá za škodu spôsobenú porušením právnej povinnosti.
5. Byt (jeho časť) možno dať do dočasného podnájmu iba s predchádzajúcim súhlasom obce.
6. Užívateľia bytov sú povinní:
 - a) počínať si tak, aby nedochádzalo ku škodám na zdraví, majetku, životného prostredia,
 - b) by užívať riadne a pri výkone svojich práv dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv,
 - c) odstrániť závady a poškodenia, ktoré v dome spôsobil sám, alebo tí, ktorí s ním bývajú.
7. Užívateľia bytov sú povinní:
 - a) užívať byt riadne a riadne používať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu,
 - b) dodržiavať ustanovenia domového poriadku a zásad susedského spolunažívania,
 - c) konať tak, aby svojou činnosťou nezadali príčinu vzniku požiaru, prípadne iného ohrozenia pri opravách a manipulácii najmä s plynovým a elektrickým zariadením,
 - d) včas vykonať opravy v byte, inak zodpovedajú za škody, ktoré nesplnením povinnosti vznikli,
 - e) zodpovedá za škody na bytoch,
 - f) oznámiť správcovi bez zbytočného odkladu potrebu väčších opráv v byte, ktoré má znášať vlastník a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedajú za škodu, ktorá neplnením tejto povinnosti vznikla,
 - g) umožniť na požiadanie na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do bytu obci alebo osobe oprávnenej vykonať prehliadku, opravu a údržbu spoločných častí a zariadení domu, ktoré sú prístupné z bytu ktorý užíva a aj za účelom odpočtu a výmeny fakturačných meradiel,
 - h) vykonávať a uhrádzať drobné opravy súvisiace s užívaním bytu si uhrádza nájomník, ktoré sú špecifikované v prílohe Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z., a ktoré dosahujú výšku úhrady do 50 EUR vrátane za jednotlivý prípad.

§ 5 Stavebné úpravy bytu

1. Užívateľ bytu nesmie vykonať stavebné úpravy, dostavby, prestavby a iné podstatné zmeny v byte bez písomného súhlasu majiteľa a to ani na vlastné náklady. Ide najmä o vodovodné, elektrické, plynové a iné vedenie, premiestňovanie dverí, odstraňovanie alebo zriaďovanie priečok, výmena okien a pod. Za škodu spôsobenú neodborným vykonaním zmeny alebo úpravy bytu zodpovedá nájomca bytu v plnom rozsahu.
2. Užívateľ bytu nesmie robiť stavebné úpravy, ktoré by rušili vonkajší vzhľad bytového domu.
3. Užívateľ je povinný odstrániť poruchy a poškodenia, ktoré spôsobil v dome sám, alebo tí, ktorí s ním bývajú, na vlastné náklady. Ak sa tak nestane, vlastník má právo po predchádzajúcom upozorení, poruchy a poškodenia odstrániť a požadovať plnú náhradu za spôsobené škody.

4. Stavebné úpravy bytu je povinný vykonávať nájomca bytu tak, aby nebolo počas týchto úprav obmedzené právo ostatných nájomcov na pokoj, čistotu a bezpečnosť.
5. Obec zabezpečuje úlohy na základe požiadaviek užívateľov bytov a to najmä osvetlenie spoločných priestorov (schodište, chodby a iné verejne prístupné priestory v dome), dozor nad spoločným zariadením domu (revízie elektroinštalácie, bleskozvodov, protipožiarneho zariadenia), dozor nad vykonaním objednaných remeselníckych a iných prác, vykonanie úkonov ukladaných verejnými orgánmi.

§ 6

Užívanie spoločných častí a zariadení bytového domu

1. Spoločnými časťami a spoločnými zariadeniami sú najmä strecha, povala, chodby, vchody, schodištia, hromozvod, vodovodné, kanalizačné, elektrické, protipožiarne zariadenia, domové telefóny a zvonce pri vchode.
2. Chodby a schodište sa nesmú zatarasovať trvalým umiestňovaním predmetov zabraňujúcich ich spoločné užívanie, prípadne brániacich úniku obyvateľov bytového domu v prípade mimoriadnych situácií.
3. V spoločných zariadeniach platí zákaz používať otvorený oheň nepovolanými osobami, fajčiť, vykonávať práce, ktoré môžu viesť k vzniku požiaru osobami bez odbornej kvalifikácie, umiestňovať v nich motocykle a iné motorové vozidlá, skladovať v nich výbušniny a iné horľavé látky.
4. K hlavným uzáverom vody, plynu a električky, ku kanalizačným čistiacim otvorom, hasiacim zariadeniam a iným technickým zariadeniam musí byť zabezpečený voľný prístup. Hlavné uzávery musia byť viditeľne označené.
5. Za protipožiarne vybavenie v bytovom dome zodpovedá obec. Obec zabezpečuje aj jeho riadne kontroly a akcieschopnosť.
6. Užívatelia bytov sú povinní počínať si tak, aby nedochádzalo k vzniku požiarov a poškodzovaniu vybavenia prostriedkov protipožiarnej ochrany.
7. Užívatelia bytov sú povinní v prípade potreby umožniť vstup do domu na vykonanie opatrení nevyhnutných na zdoľadanie požiaru alebo zamedzenia jeho šírenia, prípadne na vykonanie iných záchranných prác.
8. Televízne, satelitné a rozhlasové antény nie je dovolené inštalovať bez písomného súhlasu obce.

§ 7

Poriadok a čistota

1. Udržiavanie poriadku a čistoty v spoločných priestoroch je základnou povinnosťou všetkých užívateľov bytov.
2. Upratovanie a čistenie sa v tomto prípade robí na základe vzájomnej dohody užívateľov bytov s tým, že poradie je trvale vyvesené v spoločných priestoroch bytového domu.
3. Spoločné časti a spoločné zariadenia bytového domu (chodby, schodište, vchody, predverie, vchodové dvere) sa upratujú podľa potreby najmenej však jedenkrát za týždeň spravidla v sobotu, okná sa umývajú najmenej dvakrát ročne.
4. Čistenie priestorov pred vchodom a schodiskom do bytového domu od snehu a ľadu spadá do upratovania spoločných priestorov s výnimkou kalamít a nadmerného sneženia (nad 5 cm snehovej pokrývky za 24 hodín), kedy sa na odpratávaní snehu, ľadu a námrazy povinne zúčastňuje zástupca z každého prenajímaného bytu.
5. Užívatelia bytov sú povinní:

- a) smeti a odpadky vysýpať výlučne do nádob na to určených tak, aby bola zachovaná maximálna čistota okolitého prostredia; to sa vzťahuje aj na povinnosť separácie odpadu do príslušných na to určených zberných nádob v súlade so všeobecne záväznou ako i obecnou právnou úpravou,
- b) na vlastné náklady odstrániť poškodenia a mimoriadne znečistenia, ktoré spôsobili v dome a jeho okolí sami, vrátane osôb aj zvierat, ktoré s nimi v byte byvajú,
- c) vyprašovať koberce, rohožky, matrace, prikrývky a pod. len na miestach na to určených (mimo bytového domu) v čase od 8,00 do 19,00 hod.,
- d) nevytriasať, nevyprašovať a nevyhadzovať z okien a balkónov akékoľvek predmety,
- e) zabezpečiť kvetiny v oknách a na balkónoch proti pádu; pri ich zalievaní neznečistiť pretekajúcou vodou budovu, prípadne osobný majetok občanov,
- f) triediť a zhromažďovať komunálny odpad a jeho jednotlivé zložky ukladaním do vyhradených kontajnerov, zberných nádob, príp. miest na to určených,
- g) neznečisťovať stanovište kontajnerov, nepoškodzovať zberné nádoby, ich označenie a nepremiestňovať ich zo stanovišťa,
- h) neukladať horúci popol, uhynuté zvieratá, horľavý a výbušný odpad do zberných nádob,
- i) neuskladňovať akýkoľvek odpad, nábytok a iný nadrozmerný odpad, ktoré bránia v únikovej ceste v prípade požiaru a živeľnej pohromy,
- j) nevetrať byt do chodby a výpami z varenia a dymom z cigariet nezamorovať ovzdušie schodiska,
- k) odstrániť na vlastné náklady v byte rozšírený hmyz.

§ 8 Pokoj v dome

1. Užívateľia sú povinní správať sa tak a musí sa zdržať všetkého, čím by obťažovali iného alebo výkon práv ostatných užívateľov. Najmä nesmú susedov rušiť obťažovať hlukom, prachom, emisiami (dym, pachy), odpadmi, voľným pohybom zvierat, svetlom, vibráciami a pod.
2. V čase nočného pokoja t. j. od 22,00 do 06,00 hod. vyžaduje sa vylúčiť akýkoľvek hluk prenikajúci do iných bytov. V tomto čase je potrebné stíšiť reprodukčnú techniku (rozhlasové a televízne prijímače, zariadenia na reprodukciu hudby, počítač a pod.) na izbovú počuteľnosť tak, aby hlas a hluk neprenikali do susedných bytov. V čase nočného pokoja je zakázané spievať, hrať na hudobné nástroje, hlučne sa správať, používať vysávače, práčky a iné obdobné prístroje a vykonávať akúkoľvek činnosť spôsobujúcu hluk.
3. Úpravy a opravy v bytoch, ktoré sú hlučné, je dovolené vykonávať len dňoch pondelok až sobota v čase od 7,00 do 20,00 hod.

§ 9 Domáce zvieratá

1. Držanie a chovanie domácich a exotických zvierat v bytoch nesmie spôsobovať hygienické nedostatky a musí byť v súlade s všeobecne záväznou právnou úpravou.
2. Je zakázané chovať alebo držať zvieratá na balkónoch, v pivniciach, v iných spoločných priestoroch a v okolí bytových domov.
3. Je zakázané zriaďovať v byte chovné stanice zvierat.
4. V bytovom dome sa nesmú chovať úžitkové zvieratá.

§ 10 Pivnice

1. Pivnice sú príslušenstvom bytu a používajú sa na skladovacie účely.
2. Ak užívateľ bytu uskladňuje v pivnici okrem iného potraviny, je povinný urobiť také opatrenia, aby uložené potraviny neboli zdrojom rozširovania hmyzu a hlodavcov.

§ 11
Otváranie a zatváranie domu

1. Bytový dom sa uzamyká v čase od 22,00 hod. do 06,00 hod.
2. V prípade, že sú vchodové dvere vybavené automatickým otváraním z bytu nájomcu (automatický vrátnik), je nájomca bytu povinný dvere zatvárať aj počas dňa.
3. Kľúče od vchodu príslušného domu a ďalších spoločných priestorov môžu vlastníť iba užívatelia a vlastníci objektu.
4. Každý užívateľ je povinný vpustiť do domu havarijnú službu, príslušníkov policajného zboru, hasičského zboru a osoby poskytujúce lekársku pomoc.

§ 12
Ochrana pred požiarmi

1. Požiarna ochrana v dome je zabezpečovaná podľa vypracovanej a schválenej požiarnej smernice obce.
2. Užívateľ je povinný:
 - a) konať tak, aby nedošlo k vzniku požiarov pri prevádzkovaní palivových spotrebičov, elektrotepelných spotrebičov, zariadení ústredného vykurovania a iných spotrebičov, pri skladovaní, ukladaní 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.
3. Užívateľ 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 sťažovať prístup k požiaro-technickým zariadeniam, požiarnym vodovodom alebo vecným prostriedkom na ochranu pred požiarmi a k uzáverom rozvodných zariadení, najmä elektrickej energie, plynu alebo vody,
 - d) z hľadiska protipožiarnej bezpečnosti je zakázané skladovať a akýmkoľvek iným spôsobom manipulovať v pivničných priestoroch, bytoch a priestoroch slúžiacich na spoločné užívanie s výbušnými a horľavými látkami ako sú napr. trhaviny, benzín, petrolej, celuloid, acetón a iné látky podobného zloženia,
 - e) vyvolať bezdôvodne požiarne poplach, privolať bezdôvodne hasičskú jednotku alebo zneužiť linku tiesňového volania.

§ 13
Zákazy

1. Je zakázané:
 - a) vhadzovať odpad alebo iné predmety do záchodových mís, umývadiel alebo kanalizačných otvorov,
 - b) deťom zdržiavať sa a hrať v pivničných a iných spoločných priestoroch,

- c) manipulovať s vypínačmi elektrických zariadení, otvárať rozvodové skrinky, protipožiarne hydranty a iné zariadenia slúžiace bytovému domu,
 - d) manipulovať s elektrickými a plynovými zariadeniami,
 - e) manipulovať s otvoreným ohňom v pivničných priestoroch bytového domu, na povalách alebo na iných miestach, kde by sa mohli nachádzať ľahko zápalné a horľavé látky.
2. Je zakázané:
- a) používať otvorený oheň na balkónoch a lodžiách,
 - b) opekať a grilovať potraviny akýmkoľvek spôsobom na balkónoch a lodžiách,
 - c) obťažovať dymom a výparmi prúdiacich z balkónov a lodží užívateľov okolitých bytov.
3. Je zakázané znečisťovať okolie bytových domov:
- a) akýmkoľvek odpadkami,
 - b) popolom a zvyškami z cigariet,
 - c) zvieracími exkrementami.
4. Je zakázané užívateľom bytov v bytovom dome zriaďovať dielne a vykonávať živnostenskú alebo obchodnú činnosť bez súhlasu obce.
5. Je zakázané pri prevádzke motorových vozidiel:
- a) v spoločných priestoroch parkovať a štartovať motocykle a skladovať prípadne pracovať na strojoch a zariadeniach, ktoré sú naplnené pohonnou zmesou,
 - b) ich parkovanie na okolitých verejných trávnatých plochách okolo bytového domu,
 - c) ich parkovanie pred vstupmi na chodníky ku vchodom a schodom do bytového domu,
 - d) parkovanie všetkých automobilov okrem osobných a motocyklov,
 - e) dlhodobé parkovanie bez zjavného používania vozidla,
 - f) znečisťovať okolie bytových domov pohonnými hmotami, olejmi ako i inými látkami a predmetmi v súvislosti s používaním a prevádzkou motorových vozidiel.
6. Je zakázané v okolí bytových domov:
- a) používať otvorený oheň,
 - b) zakladať oheň za účelom opekania a grilovania mimo na to vhodne stavebne upravených objektov, ktorých prevádzkou nebude rušené pokojné užívanie nájomných bytov.

§ 14

Sankcie za nedodržanie Domového poriadku

1. Pri porušení povinností a zákazov vyplývajúcich z Domového poriadku budú narušiteľom uložené sankcie v súlade so/s:
 - a) zákonom č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov,
 - b) zákonom č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov,
 - c) prílohou č. 1 Domového poriadku prostredníctvom zmluvnej pokuty.
2. Zákon o priestupkoch č. 372/1990 Zb. upravuje priestupky, ktoré sa týkajú porušenia povinností súvisiacich s Domovým poriadkom, najmä:
 - a) protiprávne obsadenie bytu,
 - b) rušenie nočného klúdu,
 - c) znečistenie verejného priestranstva,
 - d) úmyselné narušenie občianskeho spolunažívania (vyhrážanie, drobné ublíženie na zdraví, schválňosť, hrubé správanie),
 - e) úmyselné poškodenie cudzieho majetku.
3. Zmluvná pokuta bude udelená obcou na základe návrhu domového dôverníka po overení minimálne jedným nájomcom.
4. Zmluvná pokuta bude udelená obcou najneskôr do 1 mesiaca od podania návrhu podľa ods. 2.
5. Hrubé alebo opakované porušovanie Domového poriadku, viacnásobné udelenie sankčného postihu, viacnásobný priestupok užívateľov bude mať za následok vypovedanie nájomnej zmluvy alebo jej nepredĺženie zo strany vlastníka nájomného domu.

6. Pokiaľ nájomca:
 - a) užíva nájomný byt, nebytový priestor a spoločné priestory v rozpore s nájomnou zmlouvou,
 - b) mešká s platením nájomného a služieb viac ako 1 mesiac,
 - c) hrubo porušuje pokoj alebo poriadok,
 - d) zriadi podnájom bez súhlasu prenajímateľa
bude to mať za následok vypovedanie nájomnej zmluvy alebo jej nepredĺženie zo strany vlastníka nájomného domu.
7. Ak k nájomca bytu svojim konaním:
 - a) zasahuje do vlastníctva iných,
 - b) hrubo poškodzuje byt, nebytové priestory, spoločné priestory a okolie bytového domu,
 - c) narušuje pokojné bývanie ostatných,
 - d) ohrozuje kohokoľvek bezpečnosť,
 - e) porušuje dobré mravy,
bude to mať za následok vypovedanie nájomnej zmluvy alebo jej nepredĺženie zo strany vlastníka nájomného domu.
8. Práva a povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 9/2010 Z.z. o sťažnostiach nie sú týmto Domovým poriadkom dotknuté.

§ 15 Prechodné ustanovenia

1. Obec zabezpečí, aby práva a povinnosti vyplývajúce z Domového poriadku boli zakomponované do všetkých nájomných zmlúv najneskôr do 28.02.2014.
2. Nepodpísanie nájomnej zmluvy, prípadne dodatku k nájomnej zmluve, na základe ktorých budú aplikované práva a povinnosti vyplývajúce z Domového poriadku, bude mať za následok okamžité vypovedanie nájmu zo strany obce.
3. Termín voľby a podania návrhu domových dôverníkov sa určuje najneskôr do 28.02.2014.
4. Termín schválenia domových dôverníkov a zriadenie komisie sa určuje najneskôr do 31.03.2014.

§ 16 Záverečné ustanovenia

1. Obec vyvesí Domový poriadok na takom mieste v bytovom dome, ktoré je prístupné všetkým užívateľom.
2. Domový poriadok bol schválený uznesením obecného zastupiteľstva č. 3/2014 zo dňa 17.01.2014.
3. Domový poriadok nadobúda účinnosť pätnástym dňom od vyvesenia.

Danišovce dňa 20.01.2014

Miroslav Výrostek
starosta obce

Návrh VZN vyvesený: 02.01.2014
VZN vyvesené: 20.01.2014
VZN zvesené: