DOMOVÝ PORIADOK

Základné pravidlá a povinnosti vlastníkov, nájomcov bytov a nebytových priestorov a správcu upravuje Občiansky zákonník, zákon NR SR č. 182/1993 Z,z, o vlastníctve bytov a nebytových priestorov a zákon 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov.

Prvá časť
Vzťahy správcu k vlastníkom bytov a nájomcom

čl. l

Tento domový poriadok upravuje najmä práva a povinnosti vlastníka bytu, správcu bytového domu vlastníka, prenajímateľa a nájomníka bytu vyplývajúce z užívania bytu, ich vzájomné vzťahy a vzájomné vzťahy nájomcov bytu a vlastníkov bytu v dome pri zabezpečovaní poriadku, čistoty v bytovom dome a spôsobu užívania spoločných častí a zariadení v bytovom priestore.

čl. 2

Vzťahy správcu, nájomcov a vlastníkov bytov sú zabezpečované prostredníctvom zástupcov vlastníkov bytov (domových dôverníkov), ktorí spolupracujú so správcom pri riešení otázok súvisiacich s bývaním: - vedú vlastníkov a nájomníkov bytov k dodržiavaniu zásad spolunažívania, zachovávania čistoty a poriadku v dome a k šetrnému zaobchádzniu s domovým majetkom.

Druhá časť
Práva a povinnosti vlastníkov a nájomníkov bytov pri užívaní bytov

čl. 1
Užívanie bytu

1. Ustanovenia domového poriadku sú povinní dodržiavať tak vlastníci bytov a nájomcovia včítane osôb, ktoré v byte s nimi bývajú, tak aj správca bytového domu.

2. Pokiaľ osobitný predpis, alebo nájomná zmluva nestanovuje inak, tento domový poriadok sa vzťahuje aj na nájomcov neby¬tových priestorov a osoby, ktoré spolu s nimi nebytové priestory užívajú. Tí sú povinní užívať ho riadne podľa určenia a zachovávať všetky predpisy o užívaní domového majetku. Ďalej sú povinní dodržiavať zásady susedského spolužitia a ustanovenia tohto domového poriadku a vytvárať tak spolu so správcom domu podmienky na nerušené užívanie bytov, nebytových priestorov, spoločných časti a zariadení domu.

3. Vlastníci bytov a nájomcovia sú povinní správcovi domu umožniť, aby mohol vo vhodnom čase vstúpiť do bytu za účelom vykonania periodickej alebo inak nutnej prehliadky bytu.

4. Vlastník bytu a nájomca nesmie vykonať stavebné úpravy, dostavby, prestavby a iné podstatné zmeny v byte bez súhlasu správcu a taktiež aj orgánu štátnej správy, ak to vec vyžaduje; a to ani na vlastné náklady. Ide najmä o vodovodné, elektrické, plynové a iné vedenie, premiestňovanie dverí odstraňovanie alebo zriaďovanie priečok a pod. Za škodu spôsobenú neodborným vykonaním zmeny alebo úpravy bytu zodpovedá nájomca alebo vlastník bytu.

5. Vlastník a nájomca nesmie robiť stavebné úpravy, ktoré by rušili vonkajší vzhľad bytového domu.
Vlastník a nájomca je povinný odstrániť poruchy a poškodenia, ktoré spôsobil v dome sám alebo tí, ktorí s ním bývajú, na vlastné náklady. Ak sa tak nestane, správca má právo po predchádzajúcom upozornení poruchy a poškodenia odstrániť a požadovať plnú náhradu za spôsobené ujmy a škody.

čl. 2
Užívanie spoločných časti a spoločných zariadení domu

1. Spoločnými časťami a spoločnými zariadeniami sú najmä strecha, povala, podkrovie, chodby, vchody, schodištia, práčovňa, sušiareň, mangľovňa, kočikáreň, výťah, spoločná televízna anténa, hromozvod, komíny, vodovodné, teplovodné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové prípojky, protipožiarne zariadenia, domové telefóny a zvonce pri vchode a to i v prípade, ak sú umiestnené mimo domu.

2. Spoločné časti domu (chodby, schodište) a spoločné zariadenia sa nesmú zatarasovať trvalým umiestňovaním predmetov zabraňujúcim ich spoločné užívanie, pripadne brániacich úniku obyvateľov bytového domu v prípade mimoriadnych situácii (požiar).

3. V spoločných častiach a spoločných zariadeniach platí zákaz:
- používať otvorený oheň nepovolanými osobami,
- 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 v rozpore s platnými predpismi.

4. K hlavným uzáverom vody a plynu, ku kanalizačným čistiacim otvorom, ku komínovým dvierkam, k hasiacim zariadeniam a iným technickým zariadeniam musí byť zabezpečený voľný prístup Ak sa zariadenia nachádzajú v miestnosti, ktorá je vý¬hradne v osobnom vlastníctve (napr. pivnica, v ktorej sú umiestnené uzávery teplovodných rozvodov jednotlivých stúpačiek) musí byť vhodne zabezpečený prístup aj za neprítomnosti vlastníka.

5. Hlavné uzávery vody a plynu musia byť viditeľne označené.

6. Osoba, ktorá uzatvára hlavné uzávery vody, plynu, ústredného kúrenia a pod. je povinná zabezpečiť, aby doba ich uzavretia a otvorenia bola nájomcom a vlastníkom bytov v dome včas oznámená.

7. Za protipožiarne vybavenie v bytovom dome zodpovedajú vlastníci bytov a nájom-covia. Správca domu zabezpečuje jeho riadne kontroly a akcieschopnosť.

8. Vlastníci bytov a nájomcovia sú povinní počínať si tak, aby nedochádzalo k vzniku požiarov a poškodzovaniu vybavenia prostriedkov protipožiarnej ochrany. Nájomcovia a vlastníci bytov sú povinní v prípade potreby umožniť vstup do domu na vykonanie opatrení nevyhnutných na zdolávanie požiaru, alebo zamedzenia jeho šírenia, prípadne na vykonanie iných záchran¬ných prác.

9. V prípade neoprávneného obsadenia priestoru v spoločných častiach a spoločných priestoroch správca alebo zástupca vlastníkov vyžiada okamžitú nápravu a vrátenie do pôvod-ného stavu. Pokiaľ nedôjde k náprave, vykoná ju správca na náklady príslušného nájomcu alebo vlastníka bytu. Nájomca alebo vlastník garáže umiestnenej v bytovom dome je povinný dodržiavať príslušné ustanovenia domového poriadku.

10. Televízne, satelitné a rozhlasové antény nie je dovolené inštalovať bez súhlasu správcu alebo vlastníkov bytov.

Tretia časť
Poriadok a čistota v dome

čl. l

1. Udržiavanie poriadku a čistoty v spoločných priestoroch je povinnosťou všetkých nájomcov a vlastníkov bytov.

2. Správca môže zabezpečiť poriadok a čistotu v spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu za úhradu alebo sa môže dohodnúť s nájomcami a vlastníkmi bytov, že si poriadok a čistotu budú udržiavať sami. Upratovanie a čistenie sa v tomto prípade robí na základe vzájomnej dohody nájomcov a vlastníkov bytov s tým, že poradie je trvale vyvesené v spo¬ločných priestoroch bytového domu.
Rozsah upratovacích a udržiavacích prác a interval ich vykonávania je uvedený v pracovnej náplni, po schválení vlastníkov bytov.

3. Správca (Mandatár) zabezpečuje úlohy na základe požiadaviek zástupcov vlastníkov bytov a to najmä:
- osvetlenie spoločných priestorov (schodište. chodby a iné verejné prístupné priesto-ry v dome),
- dozor nad spoločným zariadením domu (revízie elektroinštalácie, bleskozvodov, výťahov, komínov, plynových zariadení, protipožiarnych zariadení),
- dozor nad vykonaním objednaných remeselnických a iných prác,
- vykonanie úkonov ukladaných verejnými orgánmi.

čl. 2
Domový dôverník

1. Domový dôverník je povinný viesť užívateľov bytov k dodržiavaniu povinnosti spojených s užívaním bytu a spoločných priestorov v dome a koordinovať účasť všetkých na správe domu. Súčasne napomáha správcovi pri zabezpečovaní úloh vyplývajúcich zo zmluvy o výkone správy.

2. Dbá na dodržiavanie poriadku v dome a oznamuje správcovi rušiteľov občianskeho spolunažívania a osoby, ktoré poškodzujú spoločný majetok ako aj ustanovenia domového poriadku.

3. Domový dôverník zvoláva domové schôdze, kde informuje užívateľov bytov o skutočnostiach vyplývajúcich zo správy a údržby bytov a informuje o tvorbe a čerpaní fondu opráv a bežnej údržby, a podáva návrhy na zlepšenie. Na základe rozhodnutia nadpolovičnej väčšiny vlastníkov bytov v dome predkladá správcovi návrhy na zabezpečenie plánu údržby a opráv.

čl. 3
Pokoj v dome

1. Vlastníci a nájomcovia bytov sú povinní správať sa tak, aby nadmerným hlukom alebo iným nevhodným spôsobom nerušili a neobťažovali ostatných spolubývajúcich.

2. V čase nočného pokoja t.j. od 22.00 do 06.00 hod. vyžaduje sa vylúčiť akýkoľvek hluk prenikajúci do iných bytov. V čase od 21.00 hod. je potrebné stíšiť reprodukčnú techniku na izbovú počuteľnosť.

3. Vlastníci a nájomcovia sú povinní starať sa o odrušenie elektrických spotrebičov, ak tieto rušia príjem rozhlasových a televíznych prijímačov v ostatných bytoch.

4. Kľud v dome sú povinní dodržiavať i nájomcovia nebytových priestorov a osoby zdržiavajúce sa v nich.

čl. 4
Domáce zvieratá

Chovať domáce zvieratá je dovolené v zmysle všeobecne záväzného nariadenia mesta tak, aby nespôsobovali hygienické nedostatky, nečistotu a neobťažovali alebo neohrozovali ostatných obyvateľov bytového domu.

čl. 5
Informačné nariadenia v dome

Vlastníci bytov označia každý byt, poschodie poradovým číslom a bytový dom popisným a orientačným číslom.
Vlastníci a nájomcovia bytov si označia poštové schránky a zvončeky do bytu svojim menom a priezviskom Po dohode umiestnia nájomcovia a vlastníci bytov na viditeľnom mieste orientačnú tabuľu s menným zoznamom bývajúcich a rozpisom služieb na vykonávanie upratovania spoločných priestorov.

čl. 6
Otváranie a zatváranie domu

1. Bytový dom sa uzamyká obvykle v čase určenom nájomcami a vlastníkmi bytov, inak od 21.00 do 06.00 hod. užívateľom, ktorý má práve službu na upratovanie spoločných priestorov.

2. V domoch, v ktorých sú zvončeky do bytov umiestnené pred vchodovými dverami do domu alebo ak ide o viacpodlažné domy, kde je v bytoch inštalované automatické odomykanie vchodových dverí doporučuje sa uzamykanie bytového domu počas 24 hodín.

3. Kľúče od spoločných časti v dome a od miestnosti, kde sú umiestnené domové uzávery vodovodu, plynu, kúrenia musia byť uložené na vyhradenom mieste.

čl. 7
Osvetlenie domu

1. Po zotmení sa hospodárne osvetľujú spoločné priestory bytového domu a prístupy k domu.

2. V domoch, v ktorých nie je potrebné stále osvetlenie, sú vchody. schodištia a chodby vybavené schodišťovými automatickými vypínačmi.

čl. 8
Pivnice

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

2. Ak nájomca alebo vlastník bytu uskladňuje v pivnici okrem iného aj potraviny, je povinný urobiť také opatrenia, aby tieto neboli zdrojom nákazy, rozširovania hmyzu a hlodav-cov.

3. Správca vyvesí domový poriadok na takom mieste v bytovom dome, ktoré je prístupné všetkým nájomcom a vlastníkom bytov.

čl. 9
Prevádzka kúrenia

1. Nájomcovia a vlastníci bytov sú povinní zabezpečiť, aby sa v blízkosti vykuro-vacích telies a iných tepelných spotrebičov neuskladňovali horľavé látky.

2. Vykurovacie obdobie začína 1. septembra roku a končí sa 31. májom nasledujúceho roku. S vykurovaním sa začne vtedy, ak priemerná denná teplota vzduchu poklesne pod 13oC dva za sebou nasledujúce dni. Vykurovanie sa preruší, ak priemerná denná teplota vzduchu vystúpi nad 13oC dva za sebou nasledujúce dni.

3. Miestnosti obytných budov s trvalým pobytom osôb sa vykurujú tak, aby v čase od 05.00 do 22.00 hod. bola zabezpečená výsledná teplota určená energetickým zákonom.

4. Teplá úžitková voda (TÚV) sa dodáva denne v čase dohodnutom podľa zmluvy o dodávke tepla a TÚV (vyhl. MH SR č 15/1999).

5. Nájomcovia a vlastníci bytov majú právo vyjadrovať sa k podstatným otázkam hospodárenia s teplom a TÚV.

Štvrtá časť
Záverečné ustanovenia

čl. 1

Správca vyvesí domový poriadok na takom mieste v bytovom dome, ktoré je prístupné všetkým vlastníkom a nájomcom bytov.

Domový poriadok nadobúda platnosť dňom prijatia.

.....
Renáta Medveďová - konateľka
Správca bytových domov s.r.o.
Clementisova 5, 97701 Brezno

Správca bytových domov s.r.o., Brezno, Clementisova 5

POŽIARNE POPLACHOVÉ SMERNICE

1.ÚČEL

Požiarne poplachové smernice určujú povinnosti obyvateľov v prípade vzniku požiaru a slúžia na vykonanie rýchleho a účinného zákroku v prípade požiaru, živelnej pohromy a iného núdzového stavu.

2.POVINNOSŤ HLÁSIŤ POŽIAR

Každý občan je povinný neodkladne ohlásiť na určenom mieste zistený požiar.
Pri požiari v objekte volajte číslo telefónu : 150 alebo 112
V hlásení uveďte: kto volá, kde horí, čo horí - vyčkajte na spätné overenie údajov

3.POMOC PRI LIKVIDOVANÍ POŽIARU

V súvislosti s likvidáciou požiaru je každý povinný uskutočniť opatre-nia pre záchranu ohrozených osôb, ak je to možné požiar uhasiť, alebo uskutočniť nutné opatrenia k zamedzeniu jeho šírenia.

4. SPÔSOB VYHLÁSENIA POŽIARNEHO POPLACHU a SPÔSOB EVAKUÁCIE

Požiarny poplach je vyhlasovaný: volaním - H O R Í -
Evakuácia sa vykonáva po schodisku na voľné priestranstvo.
Zákaz vykonávať evakuáciu pomocou výťahu, ktorý nie je k tomu určený.

5.POVINNOSTI PO VYHLÁSENÍ POŽIARNEHO POPLACHU

Povinnosti obyvateľov požiarom ohrozeného úseku : vypne sa prívod elektrického prúdu, organizuje sa evakuáciu osôb, informuje veliteľa zásahu o nebezpečných látkach v objekte.

6.DÔLEŽITÉ TELEFÓNNE ČÍSLA

Hasičská Jednotka OR HaZZ	**150 , 6712100**
Polícia	**158**
Záchranná služba + IZS	**155 - 112**
Poruchy elektrickej siete	**0800 159 000**
Poruchy na vodovod. inštalácii	**0850 111 234**
Poruchy plynu	**0850 111 727**

Renáta Medveďová
Konateľka spoločnosti