

**PRAVIDLÁ A ZÁSADY
BÝVANIA
V NÁJOMNOM DOME**

503

504

505

2016

O B S A H :

- 1. Použitelnosť a definície**
- 2. Bytový prístup**
- 3. Byty, denné používanie**
- 4. Balkóny a okná**
- 5. Všeobecné zásady**
- 6. Domové vchody a ich používanie**
- 7. Komunikácia v dome**
- 8. Zodpovednosť nájomcov za poškodenie**
- 9. Domáce zvieratá**
- 10. Informačné zariadenia v dome**

Vážení nájomníci bytov,

Obec Plavnica Vám predkladá Pravidlá a zásady bývania, ktoré po schválení OZ patria medzi základné predpisy v dome pre nájomcov, ktorým boli pridelené byty do nájmu.

Pravidlá a zásady bývania sú spracované z konkrétnych poznatkov práce správy domu, nahradzujú Domový poriadok a sú základným predpisom, pretože sú v mnohých oblastiach obsiahnejšie a výstižnejšie.

Tieto pravidlá a zásady vyjadrujú spoločnú snahu zaistiť príjemné životné podmienky v nájomnom dome, zaistiť pravidelné platby za služby spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov a nájomného na jednej strane a na druhej strane vyhnúť sa nepotrebným obmedzeniam vo vlastných aktivitách a životnom štýle každého nájomníka.

Dosiahnutie týchto cieľov môže byť realizované len vzájomnou spoluprácou obce so všetkými nájomcami.

Bývanie v nájomnom dome si vyžaduje ohľad na práva ďalších nájomcov v dome. Bezohľadné a nedisciplinované spôsoby by mohli nepriaznivo narúšať kvalitu života v dome a komunikáciu s vlastníkom nájomného domu.

Časť 1. POUŽITEĽNOSŤ A DEFINÍCIE

- A. Tieto Pravidlá a zásady sú v súlade s podmienkami, zámermi a významom Zmluvy o nájme bytu. Pravidlá a zásady bývania dopĺňajú, ale nenahradzujú, alebo nemenia Zmluvu o nájme bytu.
- B. Tieto Pravidlá a zásady bývania sú účinné schválením VZN č. 4/2016 a týkajú sa :
- vlastníka domu,
 - nájomcov bytov,
 - rodín a hostí nájomcov

Nájomca bytu je zodpovedný za aktivity vlastnej rodiny a hostí do tej miery, že ich aktivity, alebo správanie neškodí záujmom ostatných nájomcov, vlastníkovi bytového domu, alebo že nie sú v rozpore s týmito Pravidlami a zásadami bývania.

Časť 2. BYTOVÝ PRÍSTUP

Obec Plavnica ako vlastník nájomného domu rešpektuje, že byty sú v užívaní prideleným nájomcom. V naliehavých prípadoch, ktoré ohrozujú život alebo majetok, alebo pri schválených programoch údržby a opráv spoločných zariadení z fondu prevádzky, údržby a opráv musí nájomca spolupracovať pri požiadaní s pracovníkom obce a sprístupniť byt v týchto špecifických prípadoch:

Naplánovaný prístup pri údržbe a opravách:

Nájomník musí byť upovedomený 3 dni vopred o dátume a type prác, ktoré budú vykonané v byte. Vlastník BD je zodpovedný za vstup robotníkov potrebných na vykonanie plánovanej údržby. Ak Obec určí, že bezdôvodné obmedzenie vstupu do bytu má za následok zvýšenie ceny vykonávaných prác, môže toto zvýšenie vymáhať na nájomcovi bytu. Ide o osobitnú zodpovednosť nájomcu bytu za spôsobenú škodu.

Naliehavý prístup do bytu:

V prípade nutnosti, ako je choroba s nebezpečenstvom ohrozenia života, alebo vlastníctva, môže byť potrebný naliehavý prístup do bytu.

Tento naliehavý prístup môže byť urobený aj s použitím násilného otvorenia bytu, a to ak je to časovo možné za asistencie polície, požiarnikov, alebo v prípade časovej tiesne za asistencie aspoň dvoch ďalších nájomcov alebo pracovníkov obce. Ak je potrebný násilný vstup do bytu, nájomca je zodpovedný za výdavky škôd spôsobených násilným vstupom, ale len v prípade, že tento násilný vstup bol akútne a nevyhnutný. Ak nájomca bytu neumožní na požiadanie vstup do bytu, zodpovedá za škody vzniknuté takýmto konaním.

Oprávnený prístup do bytu:

Ak nájomca v prípade svojej neprítomnosti ponechá pracovníkovi obce v zapečatenej obálke kľúč od svojho bytu pre prípad havárie a ohrozenia majetku je vstup do bytu oprávnený. Pracovník obce v prípade nutnosti použitia odovzdaného kľúča musí presne písomne vyznačiť kedy kľúč použil z akého dôvodu a za prítomnosti koho byt otvoril. Bez prítomnosti ďalšieho pracovníka obce, alebo ďalších dvoch nájomníkov v dome, alebo prítomnosti polície a požiarnikov nesmie ponechaný kľúč byť použitý.

Spolupôsobenie:

Nájomca bytu pri dlhodobej neprítomnosti napr. z dôvodu liečenia, dovolenky, služobnej cesty, návštevy, vycestovaním za prácou (pracovné turnusy) a pod. musí ponechať telefonický kontakt na jemu blízke osoby u povereného pracovníka obce, aby bolo možné v prípade havárie rozvodov alebo nutnosti vstupu do bytu kontaktovať a vyrozumieť uvedené osoby a spolupracovať s nimi.

Časť 3. BYTY, DENNÉ POUŽÍVANIE

- A. Každý byt má byť používaný ako súkromné sídlo nájomcu a jeho vlastných členov rodiny a hostí. **Za žiadnych okolností nesmú byť byty používané ako hotel alebo na prechodné účely.**
- B. Každý vlastník a nájomník musí zabezpečiť počas chodu rádia, hudobnej veže, televízneho prijímača, hudobných nástrojov a iného zdroja zvuku a hluku v byte, aby nájomníci ostatných bytov neboli rušení týmito zariadeniami.
- C. Každý nájomca musí zabezpečiť, aby z bytu neunikali nepríjemné výpary z varenia nechaním pootvorených dverí na chodbu.
- D. Tuhý komunálny odpad musí každý nájomca umiestniť do kontajnerov (1100 l) pred bytovým domom. V rámci separovaného zberu odpadu je potrebné SKLO, PLASTY a ŠATSTVO umiestniť osobitne do vyhradených kontajnerov.
- E. Nepotrebný materiál, nepotrebný nábytok, koberce, PVC, umývadlá, vane, WC, demontované potrubia nesmú byť z bytu alebo spoločného priestoru v dome umiestnené ku kontajnerom. Tento odpad a nepotrebný materiál si musí nájomca **na vlastné náklady** odviezť na skládku, alebo do vyhradených zberných dvorov, resp. využiť možnosť likvidácie takéhoto odpadu pri jarnom a jesennom upratovaní, keď sú k tomuto účelu poskytované veľkokapacitné kontajnery. Nebezpečné produkty, ako sú kyseliny, aerosólové spreje, azbest, palivá, batérie, farbivá, pesticídy, chemikálie, jedy nesmú byť umiestnené v spoločných priestoroch, ani v byte.
- F. Rekonštrukcie, opravy a údržby, ktoré si vyžadujú vŕtanie, pílenie, búchanie kladivom, alebo ďalšie hlučné zvuky budú limitované od 8.00 do 18.00 hodiny počas pracovných dní, od 9.00 do 15.00 hod. počas soboty.

V nedeľu a cez sviatky sú hlučné práce z a k á z a n é!

V prípade rozsiahlejších rekonštrukcií v byte, na ktoré je potrebné stavebné povolenie, bude v každom jednotlivom prípade určený osobitný režim.

Prestavby a iné stavebné práce vyžadujúce ohlasovaciu povinnosť musia byť zároveň ohlásené stavebnému úradu a musia byť vždy povolené po prejednaní a súhlase obce a po vydaní písomného stanoviska.

Časť 4. BALKÓNY A OKNÁ

- A. Na balkónoch môžu byť uložené len bežne používané veci, kvety a kvetináče musia byť umiestnené tak, aby neohrozovali bezpečnosť ostatných nájomcov bytov, prípadne tretích osôb.
- B. Z vonkajšej strany fasády **musí byť vždy zachovaná jednotná farba a tvar okien, a balkónov. Svojevoľné úpravy balkónov zo strany nájomcov musia byť dané do pôvodného stavu na náklad nájomcu, ktorý si musí uvedomiť, že sa jedná o spoločnú časť domu aj keď balkón užíva len sám a má na ňu prístup len zo svojho bytu.**

- C. Štruktúrálné, farebné alebo ornamentálne zmeny postihujúce vonkajší vzhľad domu nie sú dovolené. Umiestňovanie satelitov môže nájomca uskutočniť len na základe schválenia vlastníka nájomného domu.
- D. Na balkóne nesmú byť chované a kŕmené žiadne vtáky, psy, mačky, a iné zvieratá.
- E. Zmetáky, metly, koberce, prachovky sa nesmú prášiť ani triasť z okien, balkónov, alebo zo schodiska. Cigarety, ohorky, popol a smeti sa nesmú nikdy vyhadzovať cez okná.
- F. Zakazuje sa pokrývanie balkónov materiálom, ktorý je horľavý!

Časť 5. VŠEOBECNÉ ZÁSADY

- A. Sadenie, rezanie stromov, alebo všetky iné zmeny na príslušných verejných plochách pri nájomnom dome sú bez súhlasu obce **zakázané**.
- B. Trávnaté verejné plochy sa nesmú znečisťovať venčením psov.
- C. Používanie kolieskových korčúl, skateboardov, bicyklov je zakázané vo vnútri budovy.
- D. Žiaden osobný majetok nesmie byť nájomníkom umiestnený na chodbách a schodištiach. Hlavne väčšie kusy nábytku. V kočíkárňach a určených miestnostiach v dome na kočíky, sane, lyže, môže byť uložený tento osobný majetok. Nájomcovia si zabezpečia bezpečné uzamykanie týchto miestností. Cennejšie veci nájomcov neodporúčame v týchto priestoroch držať. Používané spoločné priestory musí každý vlastník udržiavať v náležitej čistote a poriadku. Umiestňovanie rôznych väčších kusov nábytku, alebo črepov s kvetmi na spoločných chodbách **odporuje predpisom o požiarnej ochrane, nakoľko ide o únikové cesty**.
- E. Úmyselné poškodenie spoločných priestorov a zariadení bude jednotlivým nájomcom zosobnené a môže viesť až k okamžitému skončeniu nájmu.
- F. Žiadna časť spoločných priestorov domu by nemala byť použitá na reklamné účely, bez povolenia obce.
- G. Vo všetkých spoločných priestoroch domu, chodby **je prísny zákaz fajčenia !!**

Časť 6. DOMOVÉ VCHODY A ICH POUŽÍVANIE

- A. Hlavné dvere domu sa používajú všetkými nájomcami na vstup do domu. Pri každom vstupe a odchode z domu je každý povinný sa presvedčiť, že dvere bezpečne uzavrel.
- B. Doručovatelia pošty, novin, pracovníci internetových spoločností, pracovníci Telekomunikácii a rôzni údržbári, opravári musia preukázať, že o ich vstupe do domu má vedomosť obec ako vlastník bytového domu.

Časť 7. KOMUNIKÁCIA V DOME

- A. Zmena počtu bývajúcich v byte musí byť nájomcom oznámená obci do 21 dní tak, aby bol upravený mesačný zálohový predpis platieb spojených s bývaním.
- B. Obec musí nájomcu oboznámiť so všetkými prijatými pravidlami a zásadami bývania v dome a upozorniť ho, že tieto pravidlá musí bezpodmienečne dodržiavať. Hlasovacie právo za byt prináleží vlastníkovi a nie nájomcovi.
- C. Akékoľvek porušenia zásad bývania v dome rieši obec s nájomcom, ktorý musí obci poskytnúť údaje o tom, ako k porušeniu zásad došlo a v akej miere za ne osobne zodpovedá. Pokiaľ nedôjde k náprave, alebo ak nájomca koná v rozpore so zákonom, nájomnou zmluvou a prijatými zásadami, môže dôjsť k zrušeniu nájomného vzťahu.

- D. Pravidlá a povinnosti uvedené v bode A - C sú v plnej miere platné aj pre rodinných príslušníkov a hostí nájomcu.
- E. **Do morálneho kódexu každého nájomcu** by mala patriť snaha a zásada bývať tak, aby aj ďalší nájomca mal zachovaný štandard bývania a užívania spoločných častí a spoločných zariadení domu. Neriadiť sa heslom „, po mne potopa“, nenarúšať dobré mravy v dome.

Časť 8. ZODPOVEDNOSŤ NÁJOMCOV ZA POŠKODENIE

- A. Nájomca je v konečnom dôsledku zodpovedný za poškodenie bežných vecí, za poškodenie spoločných častí a zariadení domu a to následkom nedbanlivosti, nepozornosti, alebo za úmyselné poškodenie.
- B. Zodpovedný za poškodenie je nájomca, jeho rodina, jeho hostia a domáce zvieratá.

Časť 9. DOMÁCE ZVIERATÁ

- A. Pravidlá chovu domácich zvierat sú zakotvené týmito Zásadami.
- B. Pravidlá chovu domácich zvierat sú zosúladene s prijatými všeobecnými nariadeniami obce.
- C. Všetky domáce zvieratá musia byť v dome prijaté legálne, t.j. so súhlasom nadpolovičnej väčšiny nájomníkov v dome, musia byť mierumilovné a priateľské.
Ak sa vyskytne domáce zviera, ktoré je nepríjemné, jeho vlastník bude požiadaný o jeho odstránenie z domu.
Počet domácich zvierat v každom jednom byte **nesmie presiahnuť dva kusy**.
- D. Vlastníci domácich zvierat sú zodpovední za poranenia alebo poškodenia spôsobené ich zvieratám. Obec nenesie žiadnu zodpovednosť za škodu, záväzky alebo práva každého druhu spôsobené, alebo spojené s poškodením a poranením domácimi zvieratami.
- E. Domáce zvieratá musia byť v spoločných priestoroch domu vždy na vodítku a nesmú byť umiestňované dlhodobo na balkóne.

Časť 10. INFORMAČNÉ ZARIADENIA V BYTOVOM DOME

- 1) Nájomca bytu je povinný označiť poštovú schránku svojím menom a udržiavať ju v technicky spôsobilom stave. Taktiež je povinný označiť svojim menom zvonček na bytovom dome.
- 2) Každý vchod bytových domov má v chodbe k dispozícii nástenku, kde je možné vyvesiť potrebné informácie. Vedľa poštových schránok nájomníkov je umiestnená poštová schránka, ktorá slúži pre potreby správcu, t. j. obce Plavnica na zozbieranie potrebných dokumentov od nájomníkov.
- 3) Vyvesené informácie v každom vchode:

A. Telefónna linka obce č.: 052 42 83 881

B. Úradné hodiny obce:

Pondelok: 7:30 – 12:00, 13:00 – 16:00
Utorok: 7:30 – 12:00, 13:00 – 16:00
Streda: 7:30 – 12:00, 13:00 – 17:30
Štvrtok: NESTRÁNKOVÝ DEŇ

Piatok: 7:30 – 12:30

C. Dôležité telefónne čísla vo vývesnej tabuli:

Hasičská a záchranná služba, polícia: 112

Polícia: 158

Záchranná služba 155

Hasičská služba: 150

D. Hlásenie porúch :

Vodárne: 052/432 16 91

Elektrárne: 0850 123 333

Plynové kotly: p. Kolár: 0905 347 203

Pravidlá a zásady bývania berte ako potrebné a spravodlivé pre každého nájomníka v bytovom dome 503, 504, 505.