

PRAVIDLÁ A ZÁSADY

BÝVANIA

V NÁJOMNOM DOME

O B S A H :

- 1. Použitelnosť a definície**
- 2. Bytový prístup**
- 3. Byty, denné používanie**
- 4. Platby**
- 5. Balkóny a okná**
- 6. Všeobecné zásady**
- 7. Domové vchody a ich používanie**
- 8. Požiarna ochrana v dome (zákon č. 314/2001 Z. z.)**
- 9. Komunikácia v dome**
- 10. Údržba, opravy a služby**
- 11. Zodpovednosť nájomcov za poškodenie**
- 12. Domáce zvieratá**
- 13. Skladovacie priestory (pivnice)**

Vážení nájomníci bytov,

Obec – Spišské Tomášovce 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 obširnejšie 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 alebo mesta 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..

Pravidlá a zásady bývania berte ako potrebné a spravodlivé pre každého nájomníka v našom dome..

Časť 1. POUŽITEL'NOSŤ A DEFINÍCIE

A. Tieto Pravidlá a zásady sú v súlade s podmienkami, zámermi a významom Zmluvy o nájme bytu alebo nebytových priestorov.

Pravidlá a zásady bývania dopĺňajú, ale nenahradzujú, alebo nemenia Zmluvu o nájme bytu..

B. Tieto Pravidlá a zásady bývania sú účinné od roku 2015 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 Spišské Tomášovce 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 - mesta a sprístupniť byt v týchto špecifických prípadoch :

Naplánovaný prístup pri údržbe a opravách:

Nájomník musí byť upovedomený 5 dní 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 – mesto 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 akútny 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 – mesta v zapečatenej obálke kľúč od svojho bytu pre prípad havárie a ohrozenia majetku je vstup do bytu oprávnený. Pracovník obce - mesta 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 použiť.

Spolupôsobenie :

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

Časť 3. BYTY, DENNÉ POUŽÍVANIE

A. Každý byt má byť používaný ako súkromné sídlo nájomcu a ich 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 vlastníci ostatných bytov neboli rušení týmito zariadeniami.
- C. Každý nájomca, musí zabezpečiť, aby z bytu neunikali nepríjemné výpary a smrad z varenia nechaním pootvorených dverí na chodbu.
- D. Tuhý komunálny odpad musí každý nájomca umiestniť do KUKA nádob. V rámci separovaného zberu odpadu je potrebné SKLO, PLASTY a PAPIER 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 pivničných priestoroch, spoločných priestoroch, ani v byte.
- F. Rekonštrukcie, opravy a údržby, ktoré si vyžadujú vrtanie, 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 vyžadujúcu ohlasovaciu povinnosť musia byť zároveň ohlásené stavebnému úradu a musia byť vždy povolené po prejednaní a súhlase obce – mesta a po vydaní písomného stanoviska.

Poriadok a čistota v dome

1. Poriadok v spoločných častiach a zariadeniach domu si zabezpečujú nájomcovia sami, a to na základe rozpisu služieb upratovania dohodnutého medzi nájomcami.
2. Na zabezpečenie a udržanie poriadku a čistoty v dome sa vykonávajú najmä tieto práce:
 - zametanie a umývanie spoločných častí a zariadení domu,
 - čistenie okien v spoločných častiach a zariadeniach domu, osvetľovacích zariadení, zábradlí, vchodových dverí do domu a zariadení domu,
 - čistenie a údržba chodníkov pred vchodom
3. Nájomca bytu je povinný na vlastné náklady odstrániť znečistenie, ktoré spôsobil v dome sám alebo členovia jeho domácnosti, či osoby, ktorým umožnil prístup do domu. Toto platí obdobne i v prípade znečistenia spôsobeného jeho domácim zvierateľom.

4. Kvety umiestnené na parapetoch okien a na balkónoch musia byť zabezpečené proti pádu.
Pri ich polievaní nesmie voda pretekať a spôsobovať znečistenie a poškodenie spoločných častí domu, vecí susedných nájomcov a chodcov.

Uzamykanie domu

1. Pokiaľ sa nájomcovia nedohodnú inak, dom sa uzamyká v čase od 22,00 hod. do 6,00 hod.
Nájomcovia sú povinní sami uzamykať dom, pokiaľ si neurčia osobu, ktorá bude toto zabezpečovať.

Časť 4. PLATBY

- A. Pravidelné platby určené výmerom zálohových palieb na zabezpečené služby v dome a odsúhlasený mesačný nájom musia byť každým nájomcom uhradené na účet obce – mesta vždy mesiac vopred do **25-teho dňa** v príslušnom mesiaci.
- B. Nájomcovia, ktorí zlyhajú pri platení ich mesačných záväzkov v plnej výške do 25-teho dňa v mesiaci sú povinní zaplatiť úrok z omeškania a to aj za platbu, ktorú neoprávnené krátili a nezrealizovali v plnej výške.
- C. Všetky platby s nesplatenými záväzkami do 90 dní budú odstúpené na vymáhanie súdnou cestou, resp. obec využije na vyrovnanie pozdĺžnosti finančnú zábezpeku..

D. Ak dlh nájomcu voči obci prevýši čiastku trojmesačných poplatkov za byt obec – mesto pristúpi k zrušeniu nájomného vzťahu. .

Pri nižšom nedoplatku voči vlastníkovi bytového domu môže obec po prejednaní so sociálno-priestupkovou komisiou a následne schválení starostom obce uzatvoriť internú dohodu o splácaní dlhu, najdlhšie však na obdobie 6 mesiacov.

Splácanie úroku z omeškania v zmysle bodu B. ostáva aj v tomto prípade v platnosti až do doby úplného vyrovnania dlžnej čiastky.

Každý nájomca si musí uvedomiť, že obec zabezpečuje za daný bytový dom splácanie úveru a dojednaných služieb v dome len z platieb nájomcov, nemôže byť pre neplatičov financujúcou bankou „.

E. Pri ročnom zúčtovaní zálohových platieb vyúčtovaním zistený nedoplatok je nájomca bytu povinný uhradiť na účet obce – mesta do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania. To isté platí pre obec, ak má nájomca pri ročnom vyúčtovaní preplatok. Reklamáciu v súvislosti s ročným vyúčtovaním uplatní nájomca do 15 dní od doručenia vyúčtovania u toho, kto za obec ročné vyúčtovanie vyhotovil..

Časť 5. 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. K presklievaniu balkónov potrebuje nájomca bytu súhlas obce a stavebného úradu a môže presklenie uskutočniť len odsúhlasenými systémami. .**

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. Štrukturálne, 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 umiestnené a krmené žiadne vtáky, psy, mačky, a iné zvieratá.
- E. Zmetáky, metly, koberce, prachovky sa nesmú prášiť ani triasť z okien, lodží, balkónov, alebo zo schodiska. Cez lodžiu nesmie byť nikdy zametaná špina. Cigarety, ohorky, popol a smeti sa nesmú nikdy vyhadzovať cez okná a lodžie.
- F. Zakazuje sa pokrývanie balkónov materiálom, ktorý je horľavý.

!

Časť 6. VŠEOBECNÉ ZÁSADY

- A. Sadenie, rezanie stromov, alebo všetky iné zmeny na príľahlých verejných plochách pri nájomnom dome sú bez súhlasu obce – mesta **zakázané**.
- B. Trávnaté verejné plochy sa nesmú používať na venčenie psov, nesmú sa ničím znečisťovať.
- C. Používanie kolieskových korčúl, skateboardov, bicyklov je zakázané vo vnútri budovy.
- D. Žiaden osobný majetok nesmie byť vlastníkom umiestnený na chodbách a schodištiach. Hlavne kvety, skrinky a iné kusy nábytku. Cennejšie veci nájomcov neodporúčame v týchto priestoroch držať. Používané spoločné priestory musí každý vlastník udržiavať v náležitej čistote a poriadku. Umiestňovanie rôznych kusov nábytku, alebo črepov s kvetmi na spoločných chodbách **odporuje predpisom o požiarnej ochrane, nakoľko sa jedná o únikové cesty**.
- E. Úmyselné poškodenie spoločných priestorov a zariadení bude jednotlivým nájomcom zosobnené.
- F. Žiadna časť spoločných priestorov domu by nemala byť použitá na reklamné účely, bez povolenia obce .
- G. Vo všetkých spoločných priestoroch domu, chodby, pivnice, **je prísny zákaz fajčenia !!**

Časť 7.

DOMOVÉ VCHODY A ICH POUŽÍVANIE

- A. Predné dvere domu sa používajú všetkými nájomcami na vstup do domu. Sú opatrené elektrickým vrátnikom, avšak nie sú obsluhované, tzn., že pri každom vstupe a odchode z domu je každý povinný sa presvedčiť, že dvere bezpečne uzavrel.
- B. Doručovatelia pošty, novín, pracovníci internetových spoločností, pracovníci Telekomunikácii a rôzni údržbári, opravári musia preukázať, že o ich vstupe do domu má vedomosti obec ako vlastník bytového domu..

Časť 8.

POŽIARNA OCHRANA V DOME

Požiarna ochrana v dome je zabezpečovaná podľa vypracovanej a schválenej smernice, dohodnuté a schválené postupy pri zabezpečovaní požiarnej ochrany v dome je povinný každý nájomca v dome dodržiavať. Požiarnu kontrolu v dome musí obec zabezpečiť 1x ročne.

Časť 9.

KOMUNIKÁCIA V DOME

- A. Zmena počtu bývajúcich v byte musí byť nájomcom oznámená obci okamžite 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. Pravidla a povinnosti uvedené v bode A - D sú v plnej miere platné aj na 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“, nenarušať dobré mravy v dome.

Časť 10.

ÚDRŽBA, OPRAVY A SLUŽBY

- A. Poruchy vykurovacej sústavy, rozvodu plynu, elektrických rozvodov, rozvodov studenej a teplej úžitkovej vody, poruchy STA, bleskozvodov, kanalizačných a telefónnych prípojok, ktoré sú charakterizované ako spoločné zariadenie domu je potrebné nahlásiť obci.. Oprava spoločných zariadení sa dohodne vždy s nájomcom bytu tak, ako je to uvedené v bode 2/ týchto zásad. Oprava spoločných zariadení v dome je financovaná z fondu opráv a údržby .obce. Oprava spoločných častí domu, to je : základy domu, strecha, povala, podkrovie, chodby, vchody, obvodové múry,

priečelia, schodištia, vodorovné a izolačné konštrukcie, zvislé nosné konštrukcie je financovaná z fondu opráv obce spravidla na základe schváleného plánu opráv alebo na základe vzniku havarijného stavu.

- B. Deratizačné a dezinfekčné služby v dome zabezpečí obec v zmysle platnej legislatívnej úpravy, resp. na požiadanie nájomcov - ak sa takáto situácia v dome vyskytne a zároveň prejedná s nájomcami spôsob financovania tejto služby a to priamou platbou nájomcu, alebo cez obec s dodatočným doučtovaním nájomcovi pri ročnom vyúčtovaní služieb. (to je v prípade, že sa musí zabezpečovať dezinfekcia v bytoch nájomcov)..Deratizácia spoločných priestorov sa musí vykonávať minimálne 1x ročne a hradí sa z fondu opráv obce.
- C. Obec nezabezpečuje drobné opravy v byte, tieto služby si zabezpečuje nájomca sám, rozsah opráv, ktoré v byte zabezpečuje nájomca je uvedený v prílohe Nariadenia vlády č. 87/1995 Zb. Ak je potrebné pri týchto opravách v byte centrálne na stúpačke uzatvoriť vodu, musí nájomca túto skutočnosť oznámiť obci, ktorá mu túto službu zabezpečí. Odstavenie stúpačky ÚK pri výmene vykurovacieho telesa v byte je možné len v čase keď sa dom nevykuruje alebo len pri havárii..
- D. Nežiaduci je v dome nájomca , ktorý žiada o opravy na spoločných častiach a zariadeniach domu a pritom má nedoplatky voči obci na nájomnom. .**

Časť 11.

ZODPOVEDNOSŤ NÁJOMCU 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 12. DOMÁCE ZVIERATÁ

- A. Pravidlá chovu domácich zvierat sú zakotvené týmito Zásadami.
- B. Pravidlá chovu domácich zvierat sú zosúladené s prijatými všeobecnými nariadeniami obce – mesta..
- C. Všetky domáce zvieratá musia byť v dome prijaté legálne, t.j. so súhlasom nadpolovičnej väčšiny vlastníkov v dome, priateľsky, musia byť mierumilovné.
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 lodži alebo balkóne..

Časť 13.

SKLADOVACIE PRIESTORY (pivnice)

Zákon č. 314/2001 Z .z. v znení neskorších predpisov, Vyhláška MV SR č. 121/2002 Z. z. v znení neskorších predpisov o ochrane pred požiarmi

- A. Nájomca bytu je povinný zabezpečiť si uzamknutie svojej pivnice a poistiť uskladnený majetok. Všetok majetok uskladnený v pivnici je na riziko užívateľa.
- B. Nič nesmie byť v pivnici uskladnené do výšky väčšej ako 2m od podlahy pivnice. V žiadnom prípade sa v pivnici nesmú skladovať horľavé alebo nebezpečné materiály.
- C. Poistenie domu nezahrňuje poistenie majetku umiestneného v pivniciach.
- D. Pri upratovaní v pivniciach nesmie nájomca vyložiť a umiestniť nepotrebné veci na spoločný priestor - chodbu, znečistený priestor spoločnej chodby pri upratovaní pivnice musí dať do pôvodného stavu.
- E. Pri upratovaní pivnice nesmie nájomca veci a materiál väčšieho rozsahu vyniesť a umiestniť mimo kontajnerov. Takéto upratovanie väčšieho rozsahu je potrebné v dome dojednať s obcou, ktorá zabezpečí na náklady nájomcu odvoz z domu.

Mgr. Zuzana Nebusová
Starostka obce Sp.Tomášovce

Dodatok č. 1 k Pravidlám a zásadám bývania v nájomnom byte

Pravidlá a zásady bývania v nájomnom byte sa menia v časti 3 bod F nasledovne:

F. Rekonštrukcie, opravy a údržby, ktoré si vyžadujú vrtanie, pílenie, búchanie kladivom, alebo ďalšie hlučné zvuky budú limitované od 8.00 do 22.00 hodiny počas pracovných dní, od 9.00 do 19.00 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 vyžadujúcu ohlasovaciu povinnosť musia byť zároveň ohlásené stavebnému úradu a musia byť vždy povolené po prejednaní a súhlase obce – mesta a po vydaní písomného stanoviska.

V Spišských Tomášovciach, 1.12.2017

**Mgr. Zuzana Nebusová
Starostka obce Sp.Tomášovce**

