

# DOMOVÝ PORIADOK

## čl. 1

### Základné práva a povinnosti

Tento domový poriadok upravuje podrobnosti o výkone práv a povinností nájomníkov bytov a nebytových priestorov. Domový poriadok a jeho dodatky sú záväzné pre nájomníkov bytov a nebytových priestorov a osoby prechodne sa zdržujúce v bytovom dome.

1. Užívateľom bytu sa rozumie nájomník bytu alebo nebytového priestoru, osoby, ktoré žijú s nájomcom bytu v spoločnej domácnosti.
2. Základné práva a povinnosti nájomníkov a užívateľov bytov upravujú: zákon č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších právnych predpisov, zákon č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
3. Nájomník bytu alebo nebytového priestoru je povinný ho užívať podľa určenia, užívať služby spojené s užívaním, dodržiavať zásady dobrého susedského spoluzitia a ustanovenia tohto domového poriadku.
4. Nájomník bytu alebo nebytového priestoru je povinný sa starať o ochranu majetku pred akýmkoľvek poškodením.
5. Nájomník bytu je zodpovedný za aktivity svojich rodinných príslušníkov a návštev, do tej miery, aby ich aktivity alebo správanie nepoškodzovalo a neobmedzovalo záujmy ostatných nájomníkov bytov, alebo neboli v rozpore s týmto domovým poriadkom a všeobecne platnými právnymi predpismi.

## čl.2

### Prístup do bytov a nebytových priestorov

Byt a nebytový priestor je obecným vlastníctvom. Správu vykonáva Obecný úrad (ďalej len správca). Možno sa v ňom ubytovať iba so súhlasom správcu. Nájomník bytu a nebytového priestoru je **povinný umožniť na požiadanie** na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do bytu alebo nebytového priestoru správcovi a osobe oprávnenej vykonávať opravu a údržbu za účelom vykonania obhliadky alebo opravy napr.: pri poruche rozvodov elektrického vedenia, vodovodného potrubia, ústredného kúrenia, kanalizácie, odčítania vodomero, pri požiarnej, živeľnej pohrome resp. inej havárii. Vstup do bytu sa vykonáva vo vhodnom a vopred dohodnutom čase a nájomník je povinný zabezpečiť otvorenie bytu v čo najkratšom čase. Pri dlhšej neprítomnosti je nájomník bytu **povinný zabezpečiť havarijné sprístupnenie bytu** a to tak, že zabezpečí dostupnosť kľúčov, napr. ponechaním kľúča v zapečatenej obálke u susedov, prípadne u Správcu alebo iným spôsobom. Správca môže zapečatený kľúč použiť iba v závažnom a odôvodnenom prípade pri nutnosti naliehavej opravy a riešenia hroziacej alebo vzniknutej havarijnej situácie pri ohrození života, zdravia alebo majetku iných, pričom dbá o to, aby ak je to možné, boli pri vstupe prítomní aj ďalší dvaja zástupcovia Správcu bytov. V prípade nutnosti použitia takto odovzdaného kľúča poverený zástupca Správcu bytov je povinný v písomnej forme presne uviesť, kedy kľúč použil, z akého dôvodu a za prítomnosti koho do bytu vstúpil. Takéto písomné vyjadrenie o použití kľúča je povinný vystaviť vlastníčkovi bytu, ktorý kľúč odovzdal. V prípade neoprávneného vstupu Správcu vlastníka bytov do bytu môžu byť voči nemu vyhovené trestnoprávne následky.

V prípade nutnosti naliehavého vstupu do bytu za existencie priamo hroziaceho nebezpečenstva (ohrozenie života, zdravia, majetku), ktoré za daných okolností nie je možné odvrátiť inak, je vstup do bytu možný aj bez súhlasu nájomcu osobám odstraňujúcim hroziace nebezpečenstvo v sprievide Správca, za súčasného násilného prekonania vstupných dverí alebo okien. Zodpovednosť za škodu, ktorá vznikla násilným vstupom do bytu sa spravuje ustanoveniami občianskeho zákonníka.

Ak nájomník bezdôvodne odmietne alebo obmedzí vstup do bytu a toto odmietnutie alebo obmedzenie má za následok sťaženie vykonávaných prác alebo zvýšenie ceny za vykonávané práce alebo ohrozenie či poškodenie práv a oprávnených záujmov ostatných nájomníkov je povinný uhradiť zvýšenie ceny vykonávaných prác a všetky škody, ktoré týmto odmietnutím alebo odopretím vznikli.

### čl. 3

#### **Práva a povinnosti vyplývajúce z užívania bytu, nebytového priestoru, spoločných priestorov a zariadení**

1. Nájomník bytu má právo nerušene užívať byt a ostatné práva s tým spojené a nakladať s bytom alebo nebytovým priestorom podľa príslušných právnych predpisov a tohto domového poriadku.
2. Nájomník bytu je povinný označiť svoju poštovú schránku menom a svoj byt, nebytový priestor, ako aj priestory určené ako príslušenstvo bytu minimálne číslom bytu.
3. Nájomník je povinný chrániť spoločný majetok domu vykonaním úkonov k zamedzeniu vstupu nežiaducich osôb do objektu bytového domu najmä zatváraním vchodových dverí a nevypúšťaním cudzích osôb do objektu, zhasínaním chodbových svetiel pri dostatočnom dennom svetle, nepoškodzovaním náterov chodieb, schodov a obkladov v spoločných priestoroch a spoločných zariadeniach, udržiavať čistotu a hygienu v spoločných a komunikačných priestoroch a vo výťahoch.
4. Nájomník bytu alebo nebytového priestoru nesmie vykonávať stavebné úpravy ani podstatné zmeny bez predchádzajúceho súhlasu Správca a to ani na vlastné náklady.
5. K realizácii úprav je potrebný súhlas príslušných orgánov činných v stavebnom konaní podľa stavebného zákona. Ide najmä o úpravy a zmeny vodovodného, elektrického, plynového a iného vedenia, výmenu spôsobu vykurovania, vysekávanie otvorov do nosných konštrukcií, zamurovanie okien, premiestňovanie dverí, odstraňovanie alebo zriaďovanie priečok, zmena tvarového vyhotovenia okien, zmena farebného vzhľadu okien alebo balkónov a bytu alebo nebytového priestoru nesmie vykonávať úpravy, v neprimeranom rozsahu.. Rovnako nemôže vykonávať také zmeny v prenajatom vlastnom priestore, ktoré sú v rozpore projektom domu a stavebným zákonom. Nájomník bytu zodpovedá za prípadnú škodu, ktorá vznikne neodborným vykonávaním zmien alebo úprav.
6. Nájomník bytu, a iné osoby zdržiavajúce sa v dome, sú povinné správať sa tak, aby neobťažovali susedov nadmerným hlukom, nerobili výtržnosti, nezhoršovali podmienky riadneho užívania bytu a domu ostatným užívateľom.
7. Je zakázané obťažovať ostatných nadmerným hlukom z TV prijímača, rádio prijímača, zvukovej techniky, neprimeraným búchaním dverí, dupotáním a pod.
8. Konštrukcie, opravy a údržby, ktoré si vyžadujú vrtanie, pílenie, búchanie a ďalšie hlučné zvuky sa **môžu vykonávať od 8.00 do 18.00 v pracovných dňoch a od 9.00 do 16.00 v sobotu, v nedeľu nepracovať**. V prípade rozsiahlejších rekonštrukcií a prác určí Správca osobitný režim. Nájomník **je povinný v čase od**

**22.00 do 6.00 v lete a od 21.00 do 7:00 v zime dodržiavať nočný klud.** V tomto čase nie je povolené vykonávať akúkoľvek činnosť, ktorá by spôsobovala nadmerný hluk. Nie je dovolené hrať na hudobných nástrojoch, spievať, hlučne sa zabávať, používať vysávače, práčky, vŕtačky a iné obdobné prístroje a vykonávať inú činnosť, ktorá spôsobuje hluk. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru, a iné osoby zdržiavajúce sa v dome, sú povinné v tomto čase stíšiť rozhlasové, televízne a iné prijímače na primeranú izbovú počuteľnosť.

#### čl. 4

#### **Poriadok a čistota v dome**

1. Nájomník bytu alebo nebytového priestoru je povinný udržiavať poriadok a čistotu v dome a jeho okolí (stanovisko kontajnerov, chodník) a svojím konaním neohrozoť bezpečnosť a zdravie ostatných obyvateľov domu. Na svoje náklady odstrániť poškodenia a znečistenia, ktoré spôsobil v dome sám alebo tí, ktorí s ním v byte bývajú. Správca má právo poškodenie a znečistenie odstrániť na náklady užívateľa, ak pôvodca znečistenia alebo poškodenia v obvyklom čase nesplní základné povinnosti užívateľa.
2. Komunálny odpad je užívateľ povinný odkladať do nádoby na to určenej tak, aby bol zachovaný poriadok a čistota. Uskladňovanie nadrozmerného odpadu je dovolené len na vyhradenom mieste, nie je dovolené uskladňovanie nadrozmerného odpadu v priestoroch bytového domu. Pôvodca takéhoto druhu odpadu je povinný na vlastné náklady zabezpečiť prepravu a bezpečné zhodnotenie alebo zneškodnenie odpadu. Rovnako je povinný postupovať aj pôvodca osobitných druhov odpadov ako sú zvyšky farieb, domáce chemikálie, kontaminované druhotné suroviny, stavebné hmoty, výrobky znečistené ropnými látkami a pod.
3. Nebezpečné látky ako sú kyseliny, aerosólové spreje, azbest, palivá, batérie, farbivá, pesticídy, jedy a pod. nesmú byť umiestnené v spoločných priestoroch ani v bytoch. Je zakázané skladovať v obytnom dome horľaviny a výbušniny (benzín, petrolej, fľaše so stlačeným plynom). Nájomník nesmie ukladať žiadne predmety na schodištiach, chodbách a iných komunikačných priestoroch, v spoločných zariadeniach, pivničných priestoroch, na streche a pri kontajneroch na domový odpad. Nájomník bytu alebo nebytového priestoru, ktorí vo svojom pivničnom priestore uloží potraviny, tekutiny alebo iné predmety, je povinný vykonať také opatrenia, aby neboli zdrojom šírenia hmyzu a hlodavcov.
4. V spoločných priestoroch domu (chodby, schodišťa, výťahy) je zakázané fajčiť a iným spôsobom používať tabakové výrobky, používať alkoholické nápoje a omamné látky.
5. Ak upratovanie nie je zabezpečené iným spôsobom, poriadok a čistotu v dome obstarávajú nájomníci sami podľa vopred dohodnutého harmonogramu, ktorý je zverejnený na informačnej tabuli.
6. Rozsah prác pri upratovaní zahŕňa zametanie a umývanie schodov a chodieb a ostatných spoločných častí domu a spoločných zariadení domu (pivnica a pod.) 1x týždenne, - čistenie osvetľovacích zariadení, okien v spoločných priestoroch, dverí do domu, a do spoločných priestorov, zábradlí a ostatných spoločne užívaných zariadení, 4x ročne. Balkóny je potrebné udržiavať v čistote a odstránenie nečistoty a snehu vykonávať tak, aby nedošlo k ohrozeniu bezpečnosti osôb a majetku.
7. **Prášenie alebo trasenie kobercov, rohožík, perín, zmetákov, metiel, prachoviek a pod. z okien, bytov a spoločných priestorov, balkónov je zakázané.** Po

chodbách, výťahoch a ostatných priestoroch je zakázané vyhadzovať odpadky a čistiť šatstvo, koberce, obuv, a iné predmety. Cigarety, ohorky, popol a smeti sa nesmú nikdy vyhadzovať cez okná a balkóny, ani odhadzovať na schody.

8. V zimnom období odpratávať sneh z prístupových chodníkov k budove.

## čl. 5

### Všeobecné zásady

1. Bez súhlasu správcu bytov nesmie byť použitá žiadna časť spoločných priestorov na reklamné účely.
2. Kvetináče môžu byť umiestnené len z vnútornej strany okien.
3. Do spoločných priestorov sa nesmú ukladať motorky, mopedy a pod. z dôvodu dodržovania predpisov o požiarnej ochrane.
4. Na chodby, schodištia a iné spoločné priestory nie je možné ukladať predmety, ktoré bránia ich spoločnému užívaniu alebo môžu sťažiť na záchranné práce v prípade vzniku požiaru alebo by pri hromadnom úniku osôb z domu mohli byť príčinou úrazu alebo znepriechodnenia únikovej cesty.

## čl. 6

### Balkóny a okná

1. Na balkónoch môžu byť umiestnené len bežne používané veci.
2. V celom bytovom dome musí byť zachovaná jednotná farba a okien. Nájomník nerešpektujúci toto pravidlo musí na vlastné náklady zabezpečiť náter alebo materiál okenných rámov v jednotnej farbe. Štruktúralne maliarske a ornamentálne zmeny meniace vonkajší vzhľad domu nie sú povolené.
3. **Je zakázané montovať na fasádu domu alebo vonkajšie rámy okien sušiče na bielizeň, TV antény, satelitné paraboly a klimatizačné zariadenia bez súhlasu obce ako stavebného úradu.** Prádlo je možné sušiť len na balkónoch a v bytoch.

## čl. 7

### Požiarňa ochrana v dome

1. Požiarňa ochrana v dome je zabezpečovaná podľa vypracovanej a schválenej požiarnej smernice správcu. V požiarnej knihe, ktorú vedie správca musí byť každoročne zaznamenaná vykonaná kontrola, zistené nedostatky a ich odstránenie.
2. Ak vznikne v dome požiar, osoby nachádzajúce sa v dome sú, pokiaľ je to možné, povinné požiar uhasiť dostupnými hasiacimi prostriedkami inak požiar urýchlene nahlásiť hasičskému zboru. Určená osoba (uvedená na výveske) je povinná pravidelne kontrolovať hasiace prostriedky a zabezpečovať ich údržbu. Na prístupnom a vhodnom mieste musí byť vyvesený zoznam telefónnych čísel pre tiesňové volania a havarijné situácie najmenej v rozsahu: požiar, prvá pomoc, polícia, havarijná služba, voda, plyn.
3. K hlavným uzáverom vody, plynu, elektriny, kanalizačným čistiacim otvorom a iným podobným zariadeniam, musí byť vždy prístup. Priestory, v ktorých sú umiestnené hlavné uzávery vody, plynu a elektriny, nesmú byť určené pre skladovanie vecí, resp. za iným účelom užívateľmi bytov.

4. Hlavné uzávery elektrických rozvodov, plynu a vody musia byť označené podľa platných predpisov.
5. Osoba (uvedená na výveske), ktorá uzatvára hlavné uzávery elektriny, kúrenia, vody a plynu obvyklým spôsobom musí zabezpečiť, aby sa užívatelia bytov včas dozvedeli o rozsahu ich uzavretia a tiež čas znovu otvorenia, okrem prípadov mimoriadnych a havarijných.

## **čl. 8**

### **Domáce zvieratá**

1. Chovať alebo mať v držbe domáce zvieratá je zakázané.

## **čl. 9**

### **Vytápanie, zatekanie do bytov**

1. Každý nájomca bytu alebo nebytového priestoru je povinný správať sa tak, aby svojou činnosťou nespôsobil vytopenie, resp. zatekanie susedných bytov alebo nebytových priestorov. Závalu na zariadení je povinný bez odkladu nahlásiť Správcovi bytov.
2. Drobné opravy v byte zabezpečuje nájomca bytu, nebytového priestoru tak, aby zamedzil zhoršeniu technického stavu a hygienickej úrovne susedných bytov z dôvodu zatečenia alebo vytopenia bytu alebo nebytového priestoru.
3. V prípade vytopenia susedného bytu z dôvodu nedbanlivosti(jednorazové vytopenie pri praní v pračke, pri poškodení sifónov, nezatvorenie batérie atď.), odstránenie škôd vzniknutých vytopením hradí užívateľ, ktorý vytopenie alebo zatečenie spôsobil. Ak tak neurobí po predchádzajúcom upozornení Správca nájomcu bytu alebo nebytového priestoru, ktorému spôsobil škodu, môže poškodený zabezpečiť odstránenie škody na náklady, nájomcu, ktorý škodu spôsobil.

## **čl. 10**

### **Informačné zariadenie v dome**

Informačná tabuľa je umiestnená na prízemí domu. Na informačnej tabuli sú uvedené dôležité telefónne čísla.

## **čl. 11**

### **Otváranie a zatváranie domu**

1. Nájomník bytu a osoby, ktoré s ním žijú v jednej domácnosti, sú povinní šetrne zaobchádzať s vchodovými dverami vybavenými automatickým otváraním z bytu.
2. V záujme ochrany majetku vlastníka-prenajímateľa a bezpečnosti v dome sú obyvatelia domu povinní pri príchode a odchode z domu presvedčiť sa, či sú dvere po nich riadne a bezpečne zatvorené. Na túto okolnosť sú povinní upozorňovať aj všetky svoje návštevy.
3. Kľúč od vchodových dverí vo vlastnom záujme všetkých nájomcov bytov, môžu mať len trvalí obyvatelia domu, alebo podľa potreby i blízke osoby nájomcu bytu.
4. Do vchodového priestoru púšťanie cudzích osôb bez overenia a hlavne ich pobyt spojený napr. i s vysedávaním v tomto ani v inom spoločnom priestore sa nepovoľuje v denných či nočných hodinách. Nájomníci bytu, majú právo urobiť príslušné opatrenia na ich vykázanie z domu.

5. Nájomníci bytov, po dohode sa môžu uznieť o povinnom uzamykaní vstupných dverí z ulice i dvora na nepretržitú alebo určenú dobu /od 22.00 hod. do 6 00 hod./
6. Prístup doručovateľovi pošty k poštovým schránkam v každom osobitnom prípade, podľa charakteru a zvyklostí domu dojedná Správca.
7. Doručovatelia pošty, novin, pracovníci káblovej televízie, pracovníci telekomunikačných spoločností, údržbári a opravári musia preukázať, že o ich vstupe do domu má vedomosť správca.

## **čl. 12** **Záverečné ustanovenia**

Spory vznikajúce porušením prijatých zásad Domového poriadku, môžu nájomníci riešiť cestou Správcu, alebo ak sa jedná o priestupok, možno ho riešiť v zmysle zákona NR SR číslo 372/1990 o priestupkovom konaní, alebo súdnou cestou podaním žaloby zo strany nájomníka alebo správcu.

Tento domový poriadok obdrží každý vlastník bytu a nebytového priestoru a bude vyvesený vchode a prístupný všetkým užívateľom. Bude aj prílohou k nájomnej zmluve medzi prenajímateľom a nájomcom.

Tento domový poriadok nadobúda účinnosť dňom prijatia Obecným zastupiteľstvom Obce Šrobárová.

V Šrobárovej, dňa 05.12.2016

Za vlastníka starostka obce

Anna Šušoliaková