

# **DOMOVÝ PORIADOK**

## **pre nájomníkov nájomných bytov v obci Žihárec**

### **Článok 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 užívateľov bytov a nebytových priestorov a osoby prechodne sa zdržujúce v nájomnom bytovom dome.

1. Užívateľom nájomného bytu sa rozumie nájomca bytu alebo nebytového priestoru, osoby, ktoré žijú s nájomcom nájomného bytu v spoločnej domácnosti.
2. Základné práva a povinnosti nájomcu 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, Zmluva o spoločenstve vlastníkov bytov a nebytových priestorov.
3. Nájomca nájomného bytu alebo nebytového priestoru je povinný ho užívať podľa určenia, užívať služby spojené s užívaním, dodržiavať zásady dobrého susedského spolužitia a ustanovenia tohto domového poriadku.
4. Nájomca nájomného bytu alebo nebytového priestoru je povinný sa starať o ochranu majetku pred akýmkoľvek poškodením.
5. Nájomca nájomného bytu je zodpovedný za aktivity svojich rodinných príslušníkov a návštev, tak aby ich aktivity alebo správanie nepoškodzovalo a neobmedzovalo záujmy ostatných nájomcov nájomných bytov, alebo neboli v rozpore s týmto domovým poriadkom a všeobecne platnými právnymi predpismi.

### **Článok 2**

#### **Prístup do bytov a nebytových priestorov**

1. Nájomné byty a nebytové priestory sú vlastníctvom obce Žihárec. Nájomca nájomného bytu a nebytového priestoru je povinný umožniť na požiadanie na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do bytu alebo nebytového priestoru zástupcovi obce, prípadne zamestnancovi obce 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 nájomného bytu sa vykonáva vopred dohodnutom čase a nájomca je povinný zabezpečiť otvorenie bytu v čo najkratšom čase. Pri dlhšej neprítomnosti je nájomca bytu povinný zabezpečiť havarijné sprístupnenie bytu a to tak, že zabezpečí dostupnosť kľúčov, napr. ponechaním kľúča v zapečatenej obálke u susedov, prípadne na obecnom úrade, alebo iným vhodným spôsobom.
2. Ak nájomca bezdôvodne odmietne alebo obmedzí vstup do bytu a toto odmietnutie alebo obmedzenie čo má za následok sťaženie vykonávaných prác alebo zvýšenie ceny za vykonávané práce alebo ohrozenie či poškodenie práv a oprávnených záujmov ostatných užívateľov, je povinný uhradiť zvýšenie ceny vykonávaných prác a všetky škody, ktoré týmto odmietnutím alebo odopretím vznikli a považuje sa za porušenie nájomnej zmluvy.

### Článok 3

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

1. Nájomca nájomného 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. Nájomca nájomného bytu je povinný označiť svoju poštovú schránku menom, resp. názvom firmy a svoj byt, nebytový priestor, ako aj priestory určené ako príslušenstvo bytu minimálne číslom bytu.
3. Nájomca nájomného bytu je povinný chrániť spoločný majetok bytového domu vykonaním úkonov k zamedzeniu vstupu nežiaducich osôb do objektu bytového domu najmä zatváraním vhodových dverí, uzamykanie dverí do spoločných pivníc a kočíkárni a nevpúšťaním 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.
4. Nájomca nájomného bytu alebo nebytového priestoru nesmie vykonávať stavebné úpravy ani podstatné zmeny bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa a to ani na vlastné náklady. K realizácii stavebných úprav je potrebný súhlas prenajímateľa a stavebného úradu 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 ohrozovať ostatných vlastníkov. Rovnako nemôže vykonávať také zmeny vo vlastnom priestore, ktoré sú v rozpore projektom domu a stavebným zákonom. Nájomca nájomného bytu zodpovedá za prípadnú škodu, ktorá vznikne neodborným vykonávaním zmien alebo úprav.
5. Nájomca nájomného bytu, a iné osoby zdržiavajúce sa v dome, sú povinné správať sa tak, aby neobťažovali susedov nadmerným hlukom, nerobili výtržnosti, nezhoršovali podmienky riadneho užívania nájomného bytu ostatným užívateľom. Je zakázané obťažovať ostatných nadmerným hlukom z TV prijímača, rádio prijímača, zvukovej techniky, neprimeraným búchaním dverí, dupotáním a pod. Konštrukcie, opravy a údržby, ktoré si vyžadujú vrtanie, pílenie, búchanie a ďalšie hlučné zvuky sa môžu vykonávať v čase **od 8.00 do 18.00 v pracovných dňoch a od 9.00 do 18.00 v sobotu, v nedeľu nepracovať**. V prípade rozsiahlejších rekonštrukcií a prác určí vlastník bytov osobitný režim. Užívateľ je povinný v čase **od 22.00 do 06.00 v lete a od 21.00 do 07.00 hod. v zime dodržiavať nočný pokoj**. 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, vrtáčky a iné obdobné prístroje a vykonávať inú činnosť, ktorá spôsobuje hluk. Nájomca 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.
6. Ak nájomca svojvoľne zničí, znehodnotí prípadne inak poškodí zverený mu majetok, ktorý je súčasťou nájomného bytu (kuchynská linka, sporák, linoleum, plávajúca podlaha, dvere, okná, vodovodné a sprchové batérie a pod.), túto škodu si uhradí na vlastné náklady.
7. V prípade zistenia veľkej závady a poruchovosti majetku je nájomca povinný toto bezodkladne nahlásiť prenajímateľovi bytového domu (napr. nefunkčný sporák, porucha plynového alebo elektrického kotla a pod.).

8. Drobné závady (napr. tečúce kohútiky, splachovací systém vo WC a pod.) spôsobené trvalým užívaním nájomníkom si uhradí nájomník na vlastné náklady v zmysle Nariadenia Vlády Slovenskej republiky č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v platnom znení.
9. Nájomca je povinný zabezpečiť pravidelné ročné servisné prehliadky a revízie zabudovaných spotrebičov, kotla resp. zdroja teplej úžitkovej vody.

#### **Článok 4**

##### **Poriadok a čistota v nájomnom dome**

1. Nájomca nájomného bytu alebo nebytového priestoru je povinný udržiavať poriadok a čistotu v nájomnom dome a jeho okolí (stanovisko kontajnerov, chodník) a svojím konaním neohrozovať bezpečnosť a zdravie ostatných obyvateľov nájomného domu. Na svoje náklady odstrániť poškodenia a znečistenia, ktoré spôsobil v nájomnom dome sám alebo tí, ktorí s ním v nájomnom byte bývajú. Prenajímateľ má právo poškodenie a znečistenie odstrániť na náklady nájomcu, ak pôvodca znečistenia alebo poškodenia v obvyklom čase nesplní základné povinnosti nájomcu.
2. Komunálny odpad je nájomca povinný odkladať do kontajnerov na to určených tak, aby bol zachovaný poriadok a čistota v ich okolí.
3. 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.
4. 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 bytovom dome horľaviny a výbušniny (benzín, petrolej, fľaše so stlačeným plynom).
5. Nájomca nesmie ukladať žiadne predmety na schodištiach, chodbách a iných komunikačných priestoroch, v spoločných zariadeniach, na streche a pri kontajneroch na domový odpad.
6. V spoločných priestoroch domu (chodby, schodištia,) je zakázané fajčiť a iným spôsobom používať tabakové výrobky, používať alkoholické nápoje a omamné látky.
7. 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.
8. Je zakázané prášenie alebo trasenie kobercov, rohožíek, zmetákov, metiel, prachoviek a pod. z okien bytov a balkónov. Po chodbách a spoločných 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.

##### **Rozsah prác pri upratovaní zahrňuje:**

- zametanie a umývanie schodov a chodieb a ostatných spoločných častí domu a spoločných zariadení domu 1 x 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

- V zimnom období odpratávať sneh z prístupových chodníkov k budove

## **Článok 5**

### **Všeobecné zásady**

1. Bez súhlasu prenajímateľa nesmie byť použitá žiadna časť spoločných priestorov na reklamné alebo podnikateľské účely.
2. Kvetináče môžu byť umiestnené len z vnútornej strany okien.
3. Na chodby, schodištia a iné spoločné priestory nie je možné ukladať predmety, ktoré bránia ich spoločnému užívaniu alebo môžu sťažiť záchranné práce v prípade vzniku požiaru alebo by pri hromadnom úniku osôb z domu mohli byť príčinou úrazu, alebo znepriechodnenia únikovej cesty.
4. Parkovacie miesta pred jednotlivými bytovými domami sú určené len pre nájomníkov bytových domov. Nájomníci, ktorí vlastnia viac ako jedno motorové vozidlo, nesmú obmedzovať druhých nájomníkov k parkovaniu. K nájomnému bytu prislúcha jedno parkovacie miesto.

## **Článok 6**

### **Balkóny a okná**

1. Na balkónoch môžu byť umiestnené len bežne používané veci.
2. V celom bytovom dome musí byť zachovaná jednotná farba okien. Užívateľ nerešpektujúci toto pravidlo musí na vlastné náklady zabezpečiť náter alebo materiál okenných rámov v jednotnej farbe. Štrukturálne maliarske a ornamentálne zmeny meniace vonkajší vzhľad domu nie sú povolené.
3. Montovať na fasádu domu alebo vonkajšie rámy okien sušiče na bielizeň, TV antény, satelitné paraboly a klimatizačné zariadenia je možné len so súhlasom prenajímateľa.

## **Článok 7**

### **Požiarňa ochrana v dome**

1. Požiarňa ochrana v bytovom dome je zabezpečovaná podľa vypracovanej a schválenej požiarnej smernice. V požiarnej knihe, ktorú vedie prenajímateľ 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 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, mestská 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, 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.

## **Článok 8**

### **Domáce zvieratá**

1. Chovať alebo mať v držbe domáce zvieratá (mačky, psy, iné zvieratá) možno **len so súhlasom prenajímateľa nájomných bytov**.
2. Vlastníci domácich zvierat sú povinní dbať na to, aby ich domáce zvieratá nespôsobovali hygienické nedostatky alebo nečistotu v bytovom dome, sú povinní zabezpečiť, aby nedošlo k obťažovaniu a ohrozovaniu ostatných obyvateľov bytového domu.
3. Užívateľ, ktorý chová alebo má v držbe zviera, musí zabezpečiť základné hygienické, veterinárne a bezpečnostné opatrenia a opatrenia proti svojvoľnému úteku zvierat'a. Pravidlá chovu domácich zvierat musia byť v súlade s všeobecne záväznými predpismi o ochrane zvierat, najmä predpismi Ministerstva pôdohospodárstva SR. Krajskej a regionálnej veterinárnej a potravinovej správy.
4. Psa je zakázané chovať na balkóne a v spoločných priestoroch. Psa nemožno ponechať v uzavretom priestore (byte) bez možnosti močenia a vyprázdňovania dlhšie ako 12 hodín denne.
5. V bytovom dome sa nesmú chovať úžitkové zvieratá, alebo zvieratá, ktoré ohrozujú zdravie užívateľov bytov.
6. Vodiť psa mimo bytu môže len osoba, ktorá je fyzicky a psychicky spôsobilá a schopná ho ovládať v každej situácii, pričom je povinná predchádzať tomu, aby pes útočil alebo iným spôsobom ohrozoval človeka alebo zvieratá a zabraňovať vzniku škôd na majetku.
7. Pes sa v spoločných priestoroch a spoločných zariadeniach nesmie pohybovať bez náhubku (výnimkou je prípad, ak ho majiteľ nesie na rukách alebo v taške).
8. Za psa vždy zodpovedá držiteľ psa alebo osoba, ktorá psa vedie alebo nad psom vykonáva dohľad. Držiteľ psa a iného zvierat'a chovaného v bytovom dome zodpovedá za všetky škody spôsobené týmito zvieratami.
9. Ak pes znečistí verejné priestranstvo výkalmi, je ten, kto psa vedie, povinný výkaly bezprostredne odstrániť.
10. Vlastník domáceho zvierat'a musí zabezpečiť, aby zviera neobťažovalo iných nájomníkov a ich návštevníkov nad mieru primeranú pomerom. Zviera, ktoré bude ohrozovať alebo ohroziť, či poškodí zdravie alebo majetok ostatných užívateľov, nemôže byť naďalej chované v bytovom dome. Na základe rozhodnutia prenajímateľa bytov o odstránení nepríjemného zvierat'a z domu je držiteľ tohto zvierat'a povinný nechovať ho naďalej v nájomnom byte.
11. Prenajímateľ bytov nenesie žiadnu zodpovednosť za škody, záväzky alebo práva každého druhu, spôsobené alebo spojené s poškodením alebo poranením domácimi zvieratami.

## **Článok 9**

### **Vytápanie, zatekanie do bytov**

1. Každý nájomca bytu alebo nebytového priestoru je povinný správať sa tak, aby svojou činnosťou nespôbil vytopenie, resp. zatekanie susedných bytov alebo nebytových priestorov. Závadu na zariadení je povinný bez odkladu nahlásiť prenajímateľovi.

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 nájomca, ktorý vytopenie alebo zatečenie spôsobil. Ak tak neurobí po predchádzajúcom upozornení nájomcu bytu alebo nebytového priestoru, ktorému spôsobil škodu, môže poškodený zabezpečiť odstránenie škody na náklady nájomcu, ktorý škodu spôsobil.

## Článok 10

### Prenájom a predaj bytov v dome

1. Evidencia osôb - aj keď nie je osoba v byte prihlásená k trvalému, či prechodnému pobytu v zmysle zákona č. 253/1998 Z.z. o hlásení pobytu občanov Slovenskej republiky a registri obyvateľov Slovenskej republiky v znení neskorších predpisov, aj napriek tomu je povinná sa prihlásiť do evidencie osôb, ktorá je súčasťou nájomnej zmluvy.
2. Podnikateľskú činnosť možno v nájomnom byte resp. v nebytových priestoroch vykonávať len na základe súhlasu prenajímateľa.
3. Prenájom nájomného bytu ako i prevod vlastníckeho práva bytu tretej osobe **je zakázané**.
4. Prenajímateľ bytu oboznámi nájomcu so všetkými prijatými pravidlami a zásadami bývania v bytovom dome a upozorní ho, že tieto pravidlá musí bezpodmienečne dodržiavať.
5. Akékoľvek porušenia zásad bývania v bytovom dome rieši prenajímateľ bytu s nájomcom, ktorý mu musí poskytnúť údaje o tom, ako sa s ním má skontaktovať v prípade potreby. Zodpovednosť za porušovanie zásad a morálky bývania nesie jednoznačne nájomca.

## Článok 11

### Informačne zariadenie v dome

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

## Článok 12

### Otváranie a zatváranie domu

1. Nájomca nájomného bytu a osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti, sú povinní šetrne zaobchádzať s vchodovými dverami vybavenými automatickým otváraním z bytu.
2. V záujme ochrany majetku prenajímateľa a bezpečnosti v dome sú obyvatelia domu povinní pri príchode a odchode z domu presvedčiť sa, či sú dvere po ich odchode riadne a bezpečne zatvorené. Na túto okolnosť sú povinní upozorňovať aj všetky svoje návštevy.
3. Kľúč od vchodových dverí vo vlastnom záujme všetkých nájomníkov bytov, môžu mať len trvalí obyvatelia domu, alebo podľa potreby i blízke osoby užívateľa 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 vykávanie 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.).

### **Článok 13** **Záverečné ustanovenia**

1. Spory vznikajúce porušením prijatých zásad Domového poriadku, môžu nájomcovia riešiť cestou prenajímateľa, alebo ak sa jedná o priestupok, možno ho riešiť v zmysle zákona NR SR číslo 372/1990 o priestupkovom konaní.
2. Domový poriadok dostane každý nájomca bytu a nebytového priestoru pri podpise nájomnej zmluvy so súhlasom, že bol s domovým poriadkom oboznámený.
3. Nedodržiavanie domového poriadku je porušením nájomnej zmluvy.

V Žihárce, dňa 26.1.2023

Peter Jónás  
starosta obce Žihárec