

# **DOMOVÝ PORIADOK**

## **pre bytové domy v správe obce Veľké Kozmálovce**

---

**Základné práva a povinnosti správcu a nájomcov bytov a nebytových priestorov upravuje Občiansky zákonník, zákon č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, zákon č. 443/2010 Z.z. v platnom znení o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní a Všeobecne záväzné nariadenie obce č. 2/2015.**

### **I. časť**

#### **VZŤAHY OBCE K NÁJOMCOM BYTOV**

##### **Článok 1**

Tento Domový poriadok upravuje vzťahy správcu /obce, obec.úradu/ a nájomcov bytov pri zabezpečovaní prevádzky, poriadku, čistoty v bytovom dome a spôsobu užívania spoločných častí zariadení v bytovom dome.

##### **Článok 2**

Vzťahy správcu a nájomcov bytov sú zabezpečované prostredníctvom zástupcov nájomcov bytov, ktorí :

- spolupracujú so správcom pri riešení otázok súvisiacich s bývaním
- vedú nájomcov bytov k dodržiavaniu zásad spolunažívania, zachovávania čistoty a poriadku v dome a k šetrnému zaobchádzaniu s domovým majetkom.
- sú oprávnení požadovať opravy a vykonané práce preberať. Drobné opravy v byte súvisiace s užívaním bytu si uhrádza nájomník. Drobné opravy sú špecifikované v prílohe nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z. v platnom znení.

### **II. časť**

#### **VŠEOBECNÉ USTANOVENIA**

##### **Článok 3** **Užívanie bytu**

1. Ustanovenia domového poriadku sú povinní dodržiavať tak správca bytového domu, ako aj nájomcovia včítane osôb, ktoré s nimi v byte bývajú.
2. Pokiaľ osobitný predpis, alebo nájomná zmluva nestanovuje inak, tento domový poriadok sa vzťahuje aj na nájomcov nebytových priestorov a osoby,

ktoré s nimi nebytové priestory užívajú. Títo sú povinní užívať ho riadne podľa určenia, riadne užívať služby spojené s užívaním a zachovávať všetky predpisy o užívaní domového majetku. Ďalej sú povinní dodržiavať zásady susedského spoluzitia a ustanovenia tohto domového poriadku a vytvárať tak spolu so správcom domu podmienky na nerušené užívanie bytov, nebytových priestorov, spoločných častí a zariadení domu.

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

4. Nájomca bytu 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 a iné vedenie, premiestňovanie dverí, odstraňovanie alebo zriaďovanie priečok a pod. Za škodu spôsobenú neodborným vykonaním zmeny alebo úpravy bytu zodpovedá nájomca bytu.

5. Nájomca bytu nesmie robiť stavebné úpravy, ktoré by rušili vonkajší vzhľad bytového domu.

6. 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.

7. Nájomca je povinný umožniť vstup do nájomného bytu zamestnancom MDV RR SR, Krajského stavebného úradu Nitra a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly.

8. K bytu prislúcha jedno parkovacie miesto pre motorové vozidlo.

#### **Článok 4**

#### **Užívanie spoločných častí a užívanie spoločných zariadení bytového domu**

1. Spoločnými časťami a spoločnými zariadeniami sú najmä :  
strecha, povala, chodby, vchody, schodištia, spoločná televízna anténa, hromozvody, vodovodné, teplovodné, kanalizačné, elektrické, telefónne, protipožiarné 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 zabraňujúcich ich spoločné

užívanie, prípadne brániacich úniku obyvateľov bytového domu v prípade mimoriadnych situácií /požiar/.

3. V bytoch a v spoločných častiach a spoločných zariadeniach platí zákaz :

- fajčiť alebo požívať alkoholické nápoje alebo omamné látky
- používať otvorený oheň nepovolanými osobami
- vykonávať práce, ktoré môžu viesť k vzniku požiaru osobami bez odbornej kvalifikácie, grilovať a zakladať oheň na balkónoch a ostatných spoločných priestoroch budov.
- 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, ku kanalizačným čistiacim otvorom, hasiacim zariadeniam a iným technickým zariadeniam musí byť zabezpečený voľný prístup. Ak sa zariadenia nachádzajú v miestnosti /napr. špajza, v ktorej sú umiestnené uzávery teplovodných rozvodov jednotlivých stupačiek/, musí byť vhodne zabezpečený prístup aj za neprítomnosti nájomcu.

5. Hlavné uzávery vody musia byť viditeľne označené.

6. Osoba, ktorá uzatvára hlavný uzáver vody a ostatných rozvodov je povinná zabezpečiť, aby doba ich uzavretia bola nájomcom a vlastníkom bytov v dome včas oznámená.

7. Za protipožiarne vybavenie v bytovom dome zodpovedajú nájomcovia bytov. Správca domu zabezpečuje jeho zakúpenie, riadne kontroly a akcieschopnosť.

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

9. V prípade neoprávneného obsadenia priestoru v spoločných častiach a spoločných priestoroch správca, alebo zástupca nájomníkov vyžiada okamžitú nápravu a vrátenie do pôvodného stavu. Pokiaľ nedôjde k náprave, vykoná ju správca na náklady príslušného nájomcu bytu.

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

### **III. časť**

## **PORIADOK A ČISTOTA V DOME**

### **Článok 5**

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

2. Správca môže zabezpečiť poriadok a čistotu v spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu za úhradu od užívateľov bytov, alebo sa môže dohodnúť s nájomcami bytov, že si poriadok a čistotu budú udržiavať sami. Upratovanie a čistenie sa v tomto prípade robí na základe vzájomnej dohody nájomcov bytov s tým, že poradie je trvale vyvesené v spoločných priestoroch bytového domu. Správa zabezpečí poriadok a čistotu v spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu za úhradu od užívateľov bytov aj bez dohody, ak si poriadok a čistotu neudržiavajú sami podľa dohody.

#### **Nájomcovia bytov sú povinní :**

- spoločné časti a spoločné zariadenia bytového domu /chodby, schodišťa, okná, dvere/ treba umývať podľa potreby min. 1x za týždeň a zametať 1x za týždeň.
- smeti a odpadky vysýpať výlučne do nádob na to určených tak, aby bola zachovaná maximálna čistota okolitého prostredia.
- na vlastné náklady odstrániť poškodenia a mimoriadne znečistenia, ktoré spôsobili v dome sami, včítane osôb aj zvierat, ktoré s nimi v byte bývajú /pes, mačka a pod./resp. ktoré spôsobili ich návštevníci bytu.
- koberce, rohožky, matrace, periny a pod. prášiť len na miestach na to určených.
- z balkónov a okien vytriasať, vyprašovať a vyhadzovať akékoľvek predmety je zakázané.
- kvetiny v oknách, na balkónoch musia byť zabezpečené proti pádu. Pri ich zalievaní nesmie pretekajúca voda znečisťovať budovu, prípadne osobný majetok občanov.

3. Správca zabezpečuje úlohy na základe požiadaviek nájomníkov bytov a to najmä :

- osvetlenie spoločných priestorov /schodište, chodby a iné verejne prístupné priestory v dome/.
- dozor nad spoločným zariadením domu /revízie elektroinštalácie, bleskozvodov, protipožiarnych zariadení/.
- dozor nad vykonaním objednaných remeselníckych a iných prác.
- vykonanie úkonov ukladaných verejnými orgánmi.

### **Článok 6 Pokoj v dome**

1. 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 6,00 hod. vyžaduje sa vylúčiť hluk prenikajúci do iných bytov. V čase od 21,00 hod. je potrebné stíšiť reprodukčnú techniku na izbovú počutelnosť.

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

### **Článok 7 Domáce zvieratá**

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

### **Článok 8 Informačné zariadenia v dome**

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

## **Článok 9**

### **Otváranie a zatváranie domu**

1. Bytový dom sa uzamyká obvykle v čase určenom nájomcami 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 dvermi 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 častí v dome a od miestností, kde sú umiestnené domové uzávery vodovodu sú uložené u domovníka príslušného bytového domu resp. na vyhradenom mieste ktoré domovník oznámi obci Veľké Kozmálovce.

## **Článok 10**

### **Osvetľovanie 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.

## **IV. časť**

### **ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA**

## **Článok 11**

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

**Mgr. Bc. Tomáš Bátor**  
**starosta obce**