

**DOMOVÝ PORIADOK**  
**PRE NÁJOMNÍKOV OBECNÝCH NÁJOMNÝCH BYTOV**  
**V OBCI TRSTENÉ PRI HORNÁDE**



**P R V Á Č A S Ť**

**Úvodné ustanovenia**

Tento domový poriadok upravuje práva a povinnosti prenajímateľa, správcu nájomného domu vlastníka a nájomníka bytu vyplývajúce z užívania bytu, ich vzájomné vzťahy a vzťahy medzi nájomcami bytov a nebytových priestorov, ktorí sa zdržiavajú v nájomných domoch (ďalej aj len „dom“). Ďalej upravuje uskutočňovanie stavebných úprav v dome, spôsob zabezpečenia pokoja, poriadku a čistoty v dome a v jeho okolí, spôsob užívania spoločných priestorov a spoločných zariadení domu, vstup do domu, informačné zariadenia, vyvesovanie a vykladanie predmetov, chov zvierat a ďalšie vzťahy nevyhnutné pre prevádzku domu.

**Článok I.**

**Základné práva a povinnosti**

1. Základné práva a povinnosti nájomcov bytov a nebytových priestorov v nájomných domoch upravuje zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení, zákon č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a zákon č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, Zmluva o spoločenstve vlastníkov bytov a nebytových priestorov.
2. Domový poriadok je záväzný pre správcu domu, užívateľa bytu a nebytového priestoru a každú osobu, ktorá sa v dome z akéhokoľvek dôvodu zdržiava.
3. Užívateľom bytu a nebytového priestoru sa na účely tohto domového poriadku rozumie nájomca bytu a nebytového priestoru a každá osoba, ktorá žije s nájomcom bytu v spoločnej domácnosti.
4. Práva a povinnosti užívateľov bytov, ktoré vyplývajú zo všeobecne záväzných právnych predpisov, nie sú obsahom domového poriadku dotknuté.
5. Správcom sa na účely tohto domového poriadku rozumie Obec Trstené pri Hornáde.

## Článok II.

### Práva a povinnosti nájomcov bytov a iných osôb

1. Nájomca bytu a osoby, ktoré s nájomcom žijú v spoločnej domácnosti, okrem práv, uvedených v osobitných všeobecne záväzných právnych predpisoch, majú právo užívať byt a spoločné časti domu, spoločné zariadenia domu a príslušenstvo domu, ktoré sú určené na spoločné užívanie a používať služby a plnenia, poskytovanie ktorých je spojené s užívaním bytu, spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva domu.
2. Nájomca bytu a nebytového priestoru má právo užívať byt, alebo nebytový priestor v zmysle nájomnej zmluvy a v súlade s týmto domovým poriadkom.
3. Nájomca bytu a nebytového priestoru je povinný dodržiavať zásady dobrého susedského spoluzitia a ustanovenia tohto domového poriadku a starať sa o ochranu majetku pred akýmkoľvek poškodením.
4. Nájomca bytu má povinnosť konať tak, aby pri užívaní, udržiavaní, zmenách bytu alebo nebytového priestoru v dome, prípadne jeho časti sám alebo osoby nachádzajúce sa v byte alebo nebytovom priestore s jeho súhlasom nerušili a neohrozovali ostatných nájomcov vo výkone ich nájomných a spolu užívacích práv.
5. Nájomca bytu a nebytového priestoru je povinný na požiadanie na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere umožniť vstup do bytu alebo nebytového priestoru správcovi a osobe oprávnenej vykonávať opravu a údržbu za účelom vykonania obhliadky alebo opravy, ak opravu nezabezpečí sám alebo ak ide o opravu spoločných častí domu alebo spoločných zariadení domu prístupných z jeho bytu alebo montáž a údržbu zariadení na meranie spotreby tepla a vody v byte a nebytovom priestore a odpočet nameraných hodnôt.
6. Ak nájomca bytu a nebytového priestoru bezdôvodne odmietne umožniť vstup do bytu alebo nebytového priestoru, alebo obmedzí vstup do bytu alebo nebytového priestoru 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 užívateľov, je povinný uhradiť zvýšenie ceny vykonávaných prác a všetky škody, ktoré v dôsledku tohto odmietnutia, alebo obmedzenia umožnenia vstupu do bytu alebo nebytového priestoru vznikli.
7. Nájomca bytu a nebytového priestoru je povinný na svoje náklady udržiavať byt v stave spôsobilom na riadne užívanie, najmä včas zabezpečovať údržbu a opravy. Nájomca bytu a nebytového priestoru zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla.
8. Nájomca bytu a nebytového priestoru je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré na iných bytoch alebo nebytových priestoroch v dome alebo na spoločných častiach alebo spoločných zariadeniach domu alebo príslušenstve spôsobil sám alebo osoby, ktoré jeho byt alebo nebytové priestory a spoločné časti alebo spoločné zariadenia domu alebo príslušenstvo s jeho vedomím užívajú. Ak sa tak nestane správca má právo po predchádzajúcom upozornení užívateľa poruchy a poškodenia odstrániť a požadovať od užívateľa náhradu účelne vynaložených nákladov.

9. Užívateľ bytu je povinný označiť svoju poštovú schránku menom, a svoj byt, nebytový priestor, ako aj priestory určené ako príslušenstvo bytu minimálne číslom bytu.

## D R U H Á Č A S Ť

### Užívanie domu

#### Článok III.

##### Pokoj v dome a v okolí

1. Nájomca bytu a nebytového priestoru a osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti ako aj každá tretia osoba, ktorá sa nachádza v dome, sú povinní správať sa tak, aby ostatných nájomcov a užívateľov bytov a nebytových priestorov v dome nerušili hlukom, neprimeraným správaním, ani inak nezhoršovali podmienky riadneho a pokojného užívania bytov a nebytových priestorov a dodržiavať najmä režim ustanovený týmto domovým poriadkom.
2. Stavebné a udržiavacie práce s použitím hlučných technických prostriedkov (napr. brúsenie, vŕtanie, pílenie, hoblovanie a pod.) možno vykonávať len v pracovný deň od 8.00 do 18.00 hod. a v sobotu od 9.00 do 16.00 hod. V nedeľu alebo v iný deň pracovného pokoja sú stavebné a udržiavacie práce s použitím hlučných technických prostriedkov v dome zakázané.
3. **Nočný pokoj** je stanovený v letnom období (od 1. apríla do 30. septembra) **od 22.00 do 06.00** hod. a v zimnom období (od 1. októbra do 31. marca) **od 21.00 do 07.00** hod. V čase nočného pokoja sa nesmie vykonávať činnosť, ktorá by akokoľvek rušila pokoj v dome (hlukom ktorý sa vyskytuje trvale alebo prerušovane vo vnútornom prostredí budov v súvislosti s aktivitami ľudí, zvierat alebo činnosťou zariadení). Nie je dovolené hrať na hudobnom nástroji, spievať, hlučne sa zabávať, používať vysávače, práčky, vŕtačky, a podobné zariadenia a vykonávať inú činnosť, ktorá spôsobuje hluk. Osoba, nachádzajúca sa v čase nočného pokoja v dome, je povinná v tom čase stíšiť svoje zvukové prejavy, televízne, rozhlasové a ostatné audiovizuálne zariadenia na prípustnú hodnotu hluku vo vnútornom prostredí.

#### Článok IV.

##### Ochrana majetku, údržba, opravy

1. Nájomca bytu a nebytového priestoru je povinný chrániť spoločný majetok domu vykonaním úkonov na zamedzenie vstupu cudzích osôb do objektu domu najmä

- zatváraním vchodových dverí a nevpúšťaním cudzích osôb do objektu, nepoškodzovaním maľovky chodieb, schodov a obkladov v spoločných zariadeniach domu, udržiavaním čistoty a hygieny v spoločných častiach domu a v jeho okolí.
2. Nájomca bytu a nebytového priestoru je povinný na svoje náklady byt alebo nebytový priestor udržiavať a konať tak, aby pri užívaní, udržiavaní, zmenách a inom nakladaní s týmto priestorom nerušil a neohrozoval ostatných užívateľov vo výkone ich práv.
  3. Nájomca je povinný hradiť náklady na všetky opravy súvisiace s užívaním bytu alebo nebytového priestoru a zabezpečovať včasné vykonanie drobných opráv v byte alebo nebytovom priestore.
  4. Nájomca bytu alebo nebytového priestoru nesmie vykonávať úpravy bytu alebo nebytového priestoru, ktorými by ohrozoval alebo rušil ostatných v neprimeranom rozsahu alebo by menil vzhľad domu v súlade s nájomnou zmluvou a bez súhlasu Obce Trstené pri Hornáde.

#### **Článok V.**

##### **Poriadok a čistota v dome a v jeho okolí**

1. V spoločných častiach alebo v spoločných zariadeniach domu určených ako únikové cesty (napr. chodba, schodisko, vestibul) je zakázané uskladňovať nábytok alebo jeho prvky a iný odpad.
2. Nájomca bytu a nebytového priestoru nesmie vytvorením prekážky sťažiť vyprázdenie odpadových kontajnerov a odvoz domového odpadu (napr. parkovaním motorového vozidla pri kontajnerových stojiskách).
3. V spoločných častiach domu (napr. chodba, vchod, vestibul, schodište) a v spoločných zariadeniach domu napr. kočíkareň je zakázané fajčenie a požívanie alkoholických nápojov a iných návykových látok a zotrvávanie a zhromažďovanie sa osôb, nepovolené vlastníckmi bytov a nebytových priestorov.
4. Komunálny odpad je užívateľ povinný odkladať do kontajnerov na to určených tak, aby bol zachovaný poriadok a čistota v ich okolí. 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.
5. 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).
6. V spoločných priestoroch domu (chodby, schodištia,) je zakázané fajčiť a iným spôsobom používať tabakové výrobky, používať alkoholické nápoje a omamné látky.
7. Je zakázané prášenie alebo trasenie kobercov, rohožík, 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.

8. Ak upratovanie nie je zabezpečené iným spôsobom, poriadok a čistotu v dome obstarávajú užívatelia sami podľa vopred dohodnutého harmonogramu, ktorý je zverejnený na informačnej tabuli.

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 a to 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 VI.

### Užívanie spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva domu

1. Spoločné časti, spoločné zariadenia (pivnice, kočíkareň) sa užívajú len na účely, na ktoré boli zriadené.
2. V zimnom období pri poklese nočných teplôt pod bod mrazu je potrebné vykurovacie teleso v spoločných priestoroch ponechať zapnuté.
3. Osvetlenie schodiska a spoločných priestorov je každý nájomca povinný zapínať len s najvyššou mierou hospodárnosti a na nevyhnutne potrebný čas.
4. Bez súhlasu vlastníka nesmie byť použitá žiadna časť spoločných priestorov na reklamné alebo podnikateľské účely.
5. 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.
6. 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.
7. Montovať na fasádu domu alebo vonkajšie rámy okien sušiče na bielizeň, TV antény, satelitné paraboly a klimatizačné zariadenia je možné len so súhlasom správcu domu obecného úradu Trstené pri Hornáde.

## **Článok VII.**

### **Chov spoločenského zvieratá**

1. V byte a v prislúchajúcich nebytových priestoroch nesmie nájomca chovať žiadne hospodárske ani spoločenské zvieratá s výnimkou vodiacich psov.

## **Článok VIII.**

### **Otváranie a zatváranie vstupu do domu**

1. Nájomca bytu a nebytového priestoru je povinný šetrne zaobchádzať s vchodovými dverami.
2. V záujme ochrany majetku nájomcov a bezpečnosti v dome je užívateľ bytu povinný pri príchode a odchode z domu sa presvedčiť, či sú dvere za ním riadne a spoľahlivo zatvorené. Na túto okolnosť je každý užívateľ bytu povinný upozorniť aj svoju návštevu.
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 vykázanie z domu.
5. Nájomníci bytov po dohode sa môžu uzniest' o povinnom uzamykaní vstupných dverí z ulice i dvora na nepretržitú alebo určenú dobu /od 22.00 hod. do 6.00 hod.
6. Doručovatelia pošty, novín, pracovníci telekomunikačných spoločností, údržbári a opravári musia preukázať, že o ich vstupe do domu má vedomosti vlastník bytového domu.

## **Článok IX.**

### **Požiarna ochrana v dome**

1. Požiarna ochrana v bytovom dome je zabezpečovaná podľa vypracovanej schválenej požiarnej smernice. V požiarnej knihe, ktorú vedie vlastník 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 X.**

### **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 vlastníkovi bytu.
2. Drobné opravy v byte zabezpečuje užívateľ 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 nájomcu bytu alebo nebytového priestoru, ktorému spôsobil škodu, môže poškodený zabezpečiť odstránenie škody na náklady nájomcu, ktorý škodu spôsobil.

## **Článok XI.**

### **Informačné zariadenia v dome**

1. Užívateľ zabezpečí označenie svojho bytu, nebytového priestoru, poštovej schránky, priestorov určených ako príslušenstvo bytu svojím menom, resp. obchodným názvom.
2. V dome je pri vchode umiestená nástenná informačná tabuľa s týmto určením:
  - a) s adresou správcu objektu, telefónnymi číslami tiesňových volaní, havarijnej služby, poruchovej služby, a miestom uloženia kľúčov od spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, s informáciami o vlastníkoch bytov a nebytových priestorov, nájomcoch bytov alebo nebytových priestorov a o umiestnení domových uzáverov vody, plynu a kúrenia;
  - b) na oznamy a informácie zástupcu vlastníkov, správcu a užívateľov.
3. Správca zabezpečí označenie spoločných častí domu a spoločných zariadení domu s uvedením ich názvu, určenia, charakteru a využitia (napr. hlavné uzávery vody, plynu, elektrickej energie, požiarne zariadenia) a splnenie predpísaných podmienok na účinné zdoznenie požiaru (§ 13 ods. 7 zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov).
4. Oznamy a reklamy fyzických osôb a právnických osôb môžu byť v dome umiestnené len so zreteľom na dobré mravy, estetiku a ustanovenia o čistote domu a jeho okolia.

## TRETIA ČASŤ

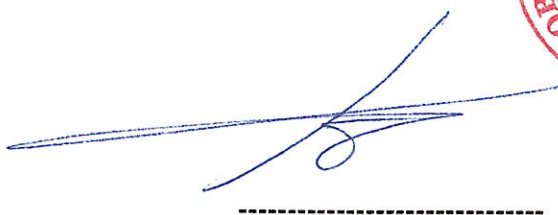
### Záverečné ustanovenia

#### Článok XII.

### Záverečné ustanovenia

Tento domový poriadok bol schválený Obecným zastupiteľstvom v Trstenom pri Hornáde uznesením č. 14/2020 na zasadnutí dňa 28. 04. 2020 a s účinnosťou od 29. 04. 2020 je záväzný pre každého nájomcu bytu a nebytového priestoru a osobu, ktorá sa za akýmkoľvek účelom nachádza v dome. Porušenie tohto domového poriadku alebo iných právom chránených záujmov a dobrých mravov nájomcov bytov a nebytových priestorov domu sa rieši v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi.

Obec Trstené pri Hornáde zabezpečí zverejnenie tohto domového poriadku na viditeľnom mieste v dome.



Mgr. Matej Kočiš

Starosta obce Trstené pri Hornáde