

NÁJOMCOVIA BYTOV

**DOMOVÝ
PORIADOK**

O B S A H :

- 1. Základné práva a povinnosti**
- 2. Prístup do bytov a nebytových priestorov**
- 3. Práva a povinnosti vyplývajúce z užívania bytu, nebytového priestoru, spoločných priestorov a zariadení**
- 4. Poriadok a čistota v dome**
- 5. Platby**
- 6. Všeobecné zásady**
- 7. Balkóny a okná**
- 8. Požiarna ochrana v dome**
- 9. Domáce zvieratá**
- 10. Vytápanie, zatekanie do bytov**
- 11. Prenájom a predaj bytov v dome**
- 12. Údržba, opravy a služby**
- 13. Nájom spoločných nebytových priestorov**
- 14. Užívanie spoločných priestorov a zariadení**
- 15. Informačné zariadenia v dome**
- 16. Televízne antény**
- 17. Otváranie a zatváranie domu**
- 18. Splnomocnený zástupca nájomcov domu**
- 19. Záverečné ustanovenia**

DOMOVÝ PORIADOK

Čl. 1

Základné práva a povinnosti

1. Tento domový poriadok upravuje podrobnosti o výkone práv a povinností nájomcov bytov a nebytových priestorov. Domový poriadok a jeho dodatky sú záväzné pre užívateľov bytov a osoby prechodne sa zdržujúce v bytovom dome.
2. Užívateľom bytu sa rozumie nájomca bytu alebo nebytového priestoru a osoby, ktoré žijú s nájomcom bytu v spoločnej domácnosti.
3. Základné práva a povinnosti 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, Zmluva o spoločenstve a Zmluva o výkone správy.
4. Nájomca bytu alebo nebytového priestoru v dome má právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe domu a hlasovaním rozhodovať ako spolunájomca o spoločných častiach domu a spoločných zariadeniach domu, spoločných nebytových priestoroch, príslušenstve a pozemku na schôdzi nájomcov bytov a nebytových priestorov v dome (ďalej len "schôdza nájomcov"). Pri hlasovaní na schôdzi nájomcov sa rozhoduje nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých nájomcov bytov a nebytových priestorov v dome. Ak počet zúčastnených nájomcov bytov a nebytových priestorov v dome neumožňuje hodinu po začatí schôdze nájomcov právoplatné hlasovanie, rozhoduje sa nadpolovičnou väčšinou zúčastnených. Za každý byt a nebytový priestor má nájomca jeden hlas.
5. Užívateľ 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. Užívateľ bytu alebo nebytového priestoru je povinný sa starať o ochranu majetku pred akýmkoľvek poškodením.
6. Nájomca bytu je zodpovedný za aktivity svojich rodinných príslušníkov a návštev do tej miery, aby ich aktivity alebo správanie nepoškodzovalo a neobmedzovalo záujmy ostatných nájomcov bytov, alebo neboli v rozpore s týmto domovým poriadkom a všeobecne platnými právnymi predpismi.

Čl. 2

Prístup do bytov a nebytových priestorov

1. Byt a nebytový priestor je predmetom nájmu a možno doňho vstúpiť iba so súhlasom nájomcu. Nájomca bytu a nebytového priestoru je povinný umožniť na požiadanie na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do bytu alebo nebytového priestoru príslušnému domovníkovi, starostovi 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, odčítania pomerových rozdeľovačov vykurovacích nákladov, inštalácii kontrolného merania teploty v byte, pri požiarnej, živelnej pohrome resp. inej havárii. Vstup do bytu sa vykonáva vo vhodnom a 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 u domovníka alebo iným spôsobom. Poverený domovník bytov 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 ďalšie dve ďalšie osoby so susediacich bytov. V prípade nutnosti použitia takto odovzdaného kľúča poverená osoba je povinná v písomnej forme presne uviesť, kedy kľúč použila, z akého dôvodu a za prítomnosti koho do bytu vstúpila. Takéto písomné vyjadrenie o použití kľúča je povinná vystaviť nájomcovi bytu, ktorý kľúč odovzdal. V prípade neoprávneného vstupu poverenej osoby do bytu budú voči nej vyhovené trestnoprávne následky.

2. Osoba oprávnená vykonávať opravu alebo údržbu musí byť označená a je povinná pred vstupom do bytu legitimovať sa predložením zamestnaneckého preukazu potvrdzujúceho jej totožnosť a oprávnenie na výkon tejto činnosti.
3. 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 za súčasného násilného prekonania vstupných dverí alebo okien. Zodpovednosť za škodu, ktorá vznikla násilným vstupom do bytu sa spravuje ustanoveniami občianskeho zákonníka.
4. Ak nájomca 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 užívateľov 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. Užívateľ 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. Užívateľ bytu je povinný označiť svoju poštovú schránku menom, Voľne uložené veci v spoločných priestoroch musia byť taktiež označené menom alebo číslom bytu. V opačnom prípade budú odstránené na náklady pôvodcu.
3. Užívateľ je povinný chrániť spoločný majetok domu vykonaním úkonov k zamedzeniu vstupu nežiaducich osôb do objektu bytového domu najmä zatváraním vchodových dverí a nevpušťať cudzích osôb do objektu, zhasínaním chodbových svetiel pri dostatočnom dennom svetle, nepoškodzovaním náterov chodieb, schodov a obkladov v spoločných priestoroch a spoločných zariadeniach, udržiavaním čistoty a hygieny v spoločných a komunikačných priestoroch.
4. Užívateľ je povinný na svoje náklady byt alebo nebytový priestor udržiavať a konať tak, aby pri užívaní, udržiavaní a inom nakladaní s týmto priestorom nerušil a neohrozoval ostatných užívateľov vo výkone ich práv. Užívateľ je povinný hradiť náklady na všetky opravy súvisiace s

jeho užívaním a zabezpečovať včasné vykonanie drobných opráv v byte. Užívateľia prispievajú na údržbu a opravy spoločných častí a spoločných zariadení domu stanovenou sumou do fondu prevádzky, údržby a opráv.

5. Užívateľ bytu je povinný na svoje náklady odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v byte alebo v spoločných priestoroch sám alebo tí, ktorí s ním bývajú. Ak sa tak, nestane domovník alebo starosta obce má právo po predchádzajúcom upozornení užívateľa závady a poškodenia odstrániť a požadovať od užívateľa náhradu účelne vynaložených nákladov.
6. Užívateľ bytu-nájomca je povinný oznámiť bez zbytočného odkladu prenajímateľovi potrebu tých opráv v byte, ktoré má znášať prenajímateľ a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla. Užívateľ bytu-nájomca má právo, po predchádzajúcom písomnom upozornení prenajímateľa, odstrániť závady v nevyhnutnej miere ak si prenajímateľ nesplní svoju povinnosť odstrániť závady brániace riadnemu užívaniu bytu alebo ktorými je výkon nájomcovho práva ohrozený, a požadovať od neho náhradu účelne vynaložených nákladov. Právo na náhradu musí uplatniť u prenajímateľa bez zbytočného odkladu. Právo zanikne, ak sa neuplatnilo do šiestich mesiacov od odstránenia závad.
7. Užívateľ bytu alebo nebytového priestoru **nesmie** vykonávať stavebné úpravy ani podstatné zmeny a to ani na vlastné náklady. . Ide najmä o úpravy a zmeny týkajúce sa 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 pod. Nájomca bytu alebo nebytového priestoru nesmie vykonávať úpravy, ktorými by v neprimeranom rozsahu ohrozoval alebo rušil ostatných nájomcov. Rovnako nemôže vykonávať také zmeny vo vlastnom priestore, ktoré sú v rozpore s pôvodným projektom domu a stavebným zákonom. Užívateľ bytu zodpovedá za prípadnú škodu, ktorá vznikne neodborným vykonávaním zmien alebo úprav.
8. Nájomca bytu a osoby, ktoré žijú s nájomcom bytu v spoločnej domácnosti a iné osoby zdržiavajúce sa v dome sú povinní správať sa tak, aby sami ani osoby, ktoré s nimi bývajú nerušili a neobťažovali susedov nadmerným hlukom, nerobili výtržnosti, nezhoršovali podmienky riadneho užívania bytu a domu ostatným užívateľom. Je zakázané obťažovať ostatných nadmerným hlukom z TV prijímača, rádioprijímača, 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 od 8.00 do 18.00 v pracovných dňoch a od 9.00 do 16.00 v sobotu. Užívateľ 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, vrtačky a iné obdobné prístroje a vykonávať inú činnosť, ktorá spôsobuje hluk. Nájomca bytu alebo nebytového priestoru je povinný v tomto čase stíšiť rozhlasové, televízne a iné prijímače na primeranú izbovú počuteľnosť.**
9. Ak nájomca bytu alebo nebytového priestoru v dome svojím konaním zasahuje do výkonu vlastníckeho práva ostatných nájomcov bytov alebo nebytových priestorov v tomto dome takým spôsobom, že obmedzuje alebo znemožňuje výkon nájomného práva tým, že hrubo poškodzuje byt alebo nebytové priestory, príslušenstvo alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov bytov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome, môžu sa obyvatelia, ktorí sú nájomcami bytov, obrátiť s návrhom na starostu obce, ktorý môže zrušiť nájomnú

zmluvu s uvedeným nájomcom.

Čl.4

Poriadok a čistota v dome

1. Užívateľ je povinný udržiavať poriadok a čistotu v dome a jeho okolí(dvor, stanovisko kontajnerov, chodník) a svojím konaním neohrozovať 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. Starosta obce 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. Odpad je užívateľ **povinný separovať** a takto separovaný ukladať do nádob určených pre určený typ odpadu. Za odvoz a likvidáciu komunálneho odpadu zodpovedá obec podľa príslušného všeobecne záväzného nariadenia obce.
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 obytnom dome horľaviny a výbušniny(benzín, petrolej, fľaše so stlačeným plynom).
5. Užívateľ nesmie ukladať žiadne predmety na schodištiach, chodbách a iných komunikačných priestoroch, v spoločných zariadeniach, pivničných priestoroch, na streche a pri kontajneroch na domový odpad.
6. V spoločných priestoroch domu (chodby a schodištia) je zakázané fajčiť, iným spôsobom používať tabakové výrobky, používať alkoholické nápoje a omamné látky.
7. O poriadok a čistotu v dome sa starajú užívatelia sami podľa vopred dohodnutého harmonogramu, ktorý je zverejnený na informačnej tabuli. Súčasťou harmonogramu je vedenie mien nájomcov alebo nájomcov starajúcich sa o dodržiavanie čistoty a poriadku v určených termínoch. Rozsah prác pri upratovaní zahŕňa:
 - zametanie, utieranie, umývanie schodov a chodieb a ostatných spoločných častí domu a spoločných zariadení domu(kočíkareň a pod.) minimálne 1x týždenne,
 - čistenie osvetľovacích zariadení, okien v spoločných priestoroch, dverí do domu, a do spoločných priestorov, zábradlí a ostatných spoločne užívaných zariadení, minimálne 2x ročne,
 - čistenie a udržiavanie schodnosti chodníkov a prístupových ciest k domu a k jeho spoločným zariadeniam(zametanie, odpratávanie snehu, posypávanie pri poľadovici a pod.) podľa potreby.
8. Balkóny a terasy je potrebné udržiavať v čistote a odstránenie nečistoty a snehu vykonávať tak, aby nedošlo k ohrozeniu bezpečnosti osôb a majetku.

9. Koberce, rohožky, periny a pod. sa môžu prášiť len na vyhradených miestach od 7.00 do 21.00 hod. Znečistený priestor musí používateľ uviesť do poriadku ihneď po ukončení prášenia alebo podobnej činnosti.
10. Prášenie alebo trasenie kobercov, rohožík, perín, zmetákov, metiel, prachoviek a pod. z okien, bytov a spoločných priestorov, balkónov a loggií 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.

Čl.5

Platby

1. Pravidelné mesačné poplatky za nájom a odsúhlasený mesačný príspevok do fondu údržby a opráv musí byť každým nájomcom uhradený na účet obce alebo do pokladne obce za bežný mesiac v zmysle uzatvorenej Nájomnej zmluvy, t.j. do 15.dňa príslušného kalendárneho mesiaca.
2. Ak dlh nájomcu voči obci dosiahne výšku troch a viac mesačných platieb, ten okamžite pohľadávku postúpi na vymáhanie právnomu zástupcovi súdnou cestou a právoplatné platobné rozkazy budú vymáhané exekučným úradom a obec zruší s nájomcom Nájomnú zmluvu.

Čl. 6

Všeobecné zásady

1. Sadenie, rezanie príp. výrub drevín, alebo všetky zmeny pozemku príahlého k bytovému domu sa riadia pokynmi starostu obce po ich schválení obecným zastupiteľstvom. Platí, že bez súhlasu starostu obce a obecného zastupiteľstva sú tieto úpravy zakázané. Užívateľ a bytov a domovník sú povinní rešpektovať a dodržiavať ustanovenia predpisov o životnom prostredí.
2. Bez súhlasu nájomcov bytov nesmie byť použitá žiadna časť spoločných priestorov na reklamné účely.
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.

Čl. 7

Balkóny a okná

1. Veci uložené alebo vyvesené v oknách viditeľných z verejného priestranstva nesmú rušiť vzhľad domu.
2. Na balkónoch môžu byť umiestnené len bežne používané veci. Nádoby na kvety a kvetináče umiestnené v oknách a balkónoch, musia byť zabezpečené proti pádu tak, aby nedošlo k ich uvoľneniu a ohrozeniu ostatných užívateľov domu alebo chodcov. Pri ich zalievaní nesmie pretekajúca voda poškodzovať alebo znečisťovať dom, prípadne osobný majetok ostatných

užívateľov domu alebo chodcov.

3. V celom bytovom dome musí byť zachovaná jednotná farba balkónov a okien. Užívateľ nerešpektujúci toto pravidlo musí na vlastné náklady zabezpečiť pôvodný náter alebo maľbu. Štrukturálne maliarske a ornamentálne zmeny meniace vonkajší vzhľad domu nie sú povolené.

Čl. 8

Požiarna ochrana v dome

1. Požiarna ochrana v dome je zabezpečovaná podľa vypracovanej a schválenej požiarnej smernice obce. V požiarnej knihe 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.
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.

Čl. 9

Domáce zvieratá

1. 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 obyvateľov bytového domu.
2. Užívateľ, ktorý chová alebo má v držbe zviera, musí zabezpečiť základné hygienické, veterinárne a bezpečnostné opatrenia a opatrenia proti svojvoľnému úteku zvieratá. 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.
3. Každý pes, držaný nepretržite po dobu viac ako 90 dní na území SR, podlieha evidencii psov. Držiteľ je povinný prihlásiť psa do evidencie vedenej MU v lehote do 30 dní od uplynutia 90 dňovej lehoty.

4. Psa je zakázané chovať v pivnici alebo na balkóne a pod. 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.
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 zabráňovať vzniku škôd na majetku, prírode a životnom prostredí, ktoré by pes mohol spôsobiť.
7. Pes sa v spoločných priestoroch a spoločných zariadeniach nesmie pohybovať bez vodička (výnimkou je prípad, ak ho majiteľ nesie na rukách alebo v košíku alebo taške).
8. Za psa vždy zodpovedá držiteľ psa alebo osoba, ktorá psa vedie alebo nad psom vykonáva dohľad. Držiteľ psa a iného zvieratá chovaného v bytovom dome zodpovedá za všetky škody spôsobené týmito zvieratami.
9. Majiteľ domáceho zvieratá musí zabezpečiť, aby zviera neobťažovalo iných užívateľov 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 nájomcov bytov o odstránení nepríjemného zvieratá z domu, je držiteľ tohto zvieratá povinný nechovať ho naďalej v bytovom dome.
10. Obec nenesie žiadnu zodpovednosť za škody, záväzky alebo práva každého druhu, spôsobené alebo spojené s poškodením alebo poranením domácimi zvieratami.

Čl. 10

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. Závadu na zariadení je povinný bez odkladu nahlásiť obci.
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 domovníka alebo nájomcu bytu alebo nebytového priestoru, ktorému spôsobil škodu, môže poškodený zabezpečiť odstránenie škody na náklady nájomcu, ktorý škodu spôsobil.

Čl. 11

Prenájom bytov v dome

1. Nový nájomca bytu je povinný po nast'ahovaní, do 7 dní splniť si ohlasovaciu povinnosť¹ nahlásením všetkých osôb bývajúcich v spoločnej domácnosti na Obci. Domovým poriadkom, Pravidlami a zásadami bývania a ďalšími vnútro spoločenskými predpismi a uzneseniami. Obec zaeviduje zmenu nájomcu a počet osôb v domácnosti, ktoré majú vplyv na výpočet nájomného. Obec zároveň po zaevidovaní nového nájomcu do 10 dní písomným výmerom určí novému nájomcovi výšku nájomného a príspevok do FO, termín a spôsob platenia.
2. Ohlasovacia povinnosť sa týka aj osôb, ktoré sú v byte nájomcu ubytované dočasne na prechodné obdobie (viac ako 14 dní v mesiaci) a užívajú počas tohto obdobia spoločné priestory, t. zn. i podnájomníkov (ohlasovacia povinnosť sa netýka návštev)². Ohlasovaciu povinnosť je nutné splniť písomnou formou, kde bude uvedené meno a tel. číslo na nájomcu
3. Za nadmerné používanie spoločných priestorov sa môžu danému bytu zvýšiť náklady, ktoré súvisia s užívaním spoločných priestorov (napr. kancelária v byte alebo iná činnosť v byte, legálna či nelegálna, spôsobujúca vyšší počet návštev oproti klasicky využívanému bytu). Takéto prípady sa posudzujú osobitne v závislosti od času stráveného v dome a frekvenciou používania spoločných priestorov.

¹ Evidencia osôb – myslí sa tým evidencia osôb za účelom rozpočítavania nákladov spojených s užívaním bytu. Znamená to, že 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 v bytovom dome.

² návštevou sa rozumie osoba, ktorá nie je ubytovaná v byte nájomca a nevyužíva spoločné priestory na približne opakujúci sa počet dní v jednotlivých mesiacoch, a ktorá sa väčšinou v dome pohybuje v sprievode inej osoby.

3. Akékoľvek porušenia zásad bývania v dome rieši starosta obce 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 bytu.
6. Pravidlá a povinnosti uvedené v bode 1. - 3. sú v plnej miere platné aj na podnájomníka, pokiaľ býva s nájomcom v byte.

Čl. 12

Údržba, opravy a služby

1. Poruchy kúrenia, plynu, elektrických rozvodov, rozvodov studenej a teplej vody, poruchy STA, bleskozvodov, kanalizačných a telefónnych prípojok, ktoré sú charakterizované ako spoločné zariadenia domu (§ 2 ods. 5 zákona 182/ 93 Zb.) je potrebné ohlásiť domovníkovi, ktorý túto skutočnosť bezodkladne nahlási starostovi obce.
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.

2. Oprava spoločných častí domu, ktoré sú : základy domu, strecha, povala, podkrovie, chodby, vchody, obvodové múry, priečelia, schodišťa, spoločné terasy, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie, zvislé nosné konštrukcie (§ 2 ods. 4 zákona NR SR 182/1993 Z. z. v znení neskorších predpisov) je financovaná z fondu opráv spravidla na základe schváleného plánu opráv, alebo na základe vzniku havarijného stavu.
3. Deratizačné a dezinfekčné služby v dome zabezpečí obec alebo domovník v zmysle platnej legislatívnej úpravy, resp. na požiadanie nájomcov. Náklady spojené s výkonom tejto služby znáša celý dom alebo v prípade zistenia konkrétneho vinníka nájomca bytu, resp. nebytového priestoru.
4. Obec nezabezpečuje v prípade poruchy údržbu a opravy v byte. Tieto služby si zabezpečuje nájomca bytu sám. (Jedná sa najmä o výmenu batérii, vane, umývadla, drezu, odsávača pary, maľby a nátery, opravu vodovodných batérii, opravu a výmenu radiátora a pod.) Ak je potrebné pri týchto opravách v byte centrálnu na stúpačke uzatvoriť vodu, musí nájomca túto skutočnosť oznámiť domovníkovi, resp. starostovi obce, ktorý mu túto službu zabezpečí.
5. Do spoločných zariadení domu, rozvody vody, kanalizácie, rozvodov ústredného kúrenia, elektriny, nemá nájomca právo svojvoľne vstupovať a zasahovať. Porušenia domového poriadku sa dopustí nájomca aj v tom prípade, že umožní zásah za odplatu do spoločných rozvodov vedúcich k jeho bytu, alebo nebytového priestoru firmám a remeselníkom pri akejkoľvek oprave alebo modernizácii vlastného zariadenia. Manipuláciu spoločných rozvodov a zariadení zabezpečuje výlučne domovník a iným osobám je zakázaná! Svojvoľné vypúšťanie a napúšťanie systému ústredného kúrenia sa považuje za nedovolený čin a priame ohrozenie zdravia a životov obyvateľov domu. (toto ustanovenie neplatí v prípade vzniku havárie v dome).

Čl. 13

Nájom spoločných nebytových priestorov

1. Predmetom nájmu miestnosti neslúžiacich na bývanie sú nebytové priestory, alebo spoločné priestory.
2. Nájom nebytových priestorov upravuje zákon č.116/1990 Zb. v znení zákona č.403/1990 Zb., zákona č.529/1990, zákona č.229/1991 Zb. a zákona č.540/1991 Zb.
3. Pri určovaní výšky nájmu za nebytové priestory sa postupuje v zmysle zákona číslo 526/90 Zb. o cenách v znení neskorších predpisov, t.j. dohodou.

Čl. 14

Užívanie spoločných priestorov a zariadení

1. Spoločné priestory a zariadenia sa užívajú len na účely, na ktoré boli zriadené (schodišťa, chodby)

Čl. 15

Informačné zariadenia v dome

1. Informačná tabuľa s abecedným zoznamom nájomcov s uvedením čísla bytu a poschodia by mala byť vyvesená na viditeľnom mieste na prízemí domu. Na informačnej tabuli by mali byť oznamy o dôležitých tel. číslach, napr.: požiarnej ochrany, bezpečnosti, lekárskej prvej pomoci, havarijnej služby a pod.
2. Vývesky, reklamné oznámenia firiem a živnostníkov môžu byť umiestnené v dome len so súhlasom domovníka.
3. Na informačnej tabuli v dome je treba uvádzať, kde sa nachádzajú kľúče od spoločných priestorov a zariadení. Režim užívania, zodpovednosť, prípadne poplatky za užívanie spoločných priestorov a pod. si určia a odsúhlasia nájomcovia bytov na schôdzi nájomcov.

Čl. 16

Otváranie a zatváranie domu

1. Užívateľ bytu a osoby, ktoré s ním žijú v jednej domácnosti, sú povinní šetrne zaobchádzať s vchodovými dverami ako aj s dverami situovanými do dvora.
2. V záujme ochrany majetku nájomcov 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 – 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. Nájomcovia bytu, majú právo urobiť príslušné opatrenia na ich vykázanie z domu.
5. Nájomcovia bytov, po dohode sa môžu uznieť o povinnom uzamykaní vstupných dverí 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 starosta obce.

Doručovatelia pošty, novin, pracovníci káblovej televízie, pracovníci telekomunikačných spoločností, údržbári a opravári musia preukázať, že o ich vstupe do domu má vedomosti domovník resp. obec.

Čl.18

Domovník bytového domu

1. Domovník vykonáva činnosť v súlade so záujmami nájomcov bytov a nebytových priestorov. V operatívnom styku s obcou koná v mene nájomcov. Dbá na vzájomné dodržiavanie zmluvných podmienok zo strany nájomcov a obce.

2. Spory vznikajúce porušovaním prijatých zásad Domového poriadku a pravidiel správania sa v dome, môže obec riešiť sankciami 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 nájomcu alebo obce.

Čl.19

Záverečné ustanovenia

1. Tento domový poriadok **musí** byť vyvesený na takom mieste vo vchode, ktoré je prístupné všetkým užívateľom bytov.
2. Tento domový poriadok nadobúda účinnosť
3. Užívateľ 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. Užívateľ bytu alebo nebytového priestoru je povinný sa starať o ochranu majetku pred akýmkoľvek poškodením.
4. Nájomca bytu je zodpovedný za aktivity svojich rodinných príslušníkov a návštev do tej miery, aby ich aktivity alebo správanie nepoškodzovalo a neobmedzovalo záujmy ostatných nájomcov bytov, alebo neboli v rozpore s týmto domovým poriadkom a všeobecne platnými právnymi predpismi.