

# Obec CHOTČA

## Domový poriadok

### Článok 1

#### Všeobecné ustanovenia

1. Tento domový poriadok upravuje najmä vzájomné vzťahy nájomcov a správcu domu pri užívaní bytov a nebytových priestorov v bytových domoch, ktorých vlastníkom je obec Chotča, spôsob zabezpečenia poriadku, pokoja a čistoty v dome a jeho okolí, ako aj spôsob užívania spoločných priestorov a spoločných zariadení domu. Základné práva a povinnosti nájomcov bytov a nebytových priestorov v dome upravuje Občiansky zákonník, zákon NR SR č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov a zákon č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov.

2. Vlastníkom bytov a bytových domov je obec Chotča.

### Článok 2

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

1. Nájomcovia bytu a osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti majú právo užívať byt a jeho príslušenstvo, právo užívať spoločné priestory a zariadenia domu a právo používať služby, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.

2. Nájomca bytu je povinný užívať byt, spoločné priestory a zariadenia domu riadne a riadne používať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu. Ďalej konať tak, aby svojou činnosťou nezadal príčinu vzniku požiaru, prípadne iného ohrozenia pri opravách a manipulácii, najmä s elektrickým zariadením.

3. Nájomca bytu je povinný včas vykonať opravy v byte, inak zodpovedá za škody, ktoré nesplnením povinnosti vznikli. Taktiež zodpovedá za škody na spoločných častiach domu.

4. Nájomca bytu je povinný oznámiť vlastníkovi bez zbytočného odkladu potrebu väčších opráv v byte, ktoré má znášať vlastník a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.

5. Nájomca bytu má povinnosť konať tak, aby pri užívaní bytu alebo nebytového priestoru v dome, prípadne jeho časti nerušil a neohrozoval ostatných obyvateľov domu.

6. Nájomca bytu je povinný umožniť na požiadanie na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do bytu alebo nebytového priestoru osobe oprávnenej vykonať opravu a údržbu častí a zariadení domu, ktoré sú prístupné z bytu, ktorý užíva a aj za účelom spoločných častí a zariadení domu, ktoré sú prístupné z bytu, ktorý užíva a aj za účelom vykonania odpočtu a výmeny meradiel.

7. Nájomca bytu je povinný odstrániť poruchy a poškodenia, ktoré spôsobil v byte alebo dome sám, jeho spolubývajúcí, prípadne návštevníci. Ak sa tak nestane, má vlastník právo po predchádzajúcom upozornení odstrániť tieto poruchy a poškodenia a požadovať od nájomcu náhradu.

### **Článok 3**

#### **Pokoj v dome**

1. Nájomca bytu a osoby, ktoré s ním žijú v domácnosti, ako aj iné osoby zdržiavajúce sa v dome sú povinní správať sa tak, aby nerušili ostatných nájomcov bytov nadmerným hlukom, nerobili výtržnosti, ani inak nezhoršovali podmienky riadneho užívania bytov. Nájomca bytu je zodpovedný za aktivity svojich rodinných príslušníkov a návštev tak, aby ich správanie neobmedzovalo a nepoškodzovalo ostatných nájomcov a neboli v rozpore s týmto domovým poriadkom a všeobecne platnými právnymi predpismi.
2. Nočný kľud je stanovený od 22,00 hod. do 06,00 hod.. V tomto čase nie je povolené vykonávať akúkoľvek činnosť, ktorá by spôsobovala nadmerný hluk. V tomto čase nie je dovolené hrať na hudobných nástrojoch, spievať a hlučne sa zabávať.
3. Nájomca bytu je povinný v tomto čase stíšiť televízne, rozhlasové a ostatné audiovizuálne zariadenia na izbovú počuteľnosť.
4. Nájomca bytu je povinný postarať sa o odrušenie elektrických spotrebičov, ak tieto rušia príjem rozhlasových a televíznych prijímačov v ostatných bytoch.

### **Článok 4**

#### **Uzamykanie bytového domu**

1. Z dôvodu zamedzenia prístupu cudzích ľudí do bytového domu, ako aj ochrany majetku nájomcov bytov, sú nájomcovia povinní uzamykať vchod do domu od 22.00 hod. do 6.00 hod. resp. aj počas dňa, nakoľko sú vchodové dvere vybavené automatickým otváraním z bytu nájomcov.
2. Pri výmene vchodovej zámkovej vložky má každý nájomca bytu právo na dva kľúče, hradené z fondu opráv. Výmenu vložky a rozmnoženie kľúčov zabezpečí vlastník domu.

### **Článok 5**

#### **Zabezpečenie prístupu do bytového domu**

1. Vstup cudzích osôb je možný iba návšteve nájomcu bytu, v opačnom prípade bude takáto osoba vykázaná z domu.
2. Kľúče od vchodu do domu a ďalších uzamknutých spoločných priestorov v dome môže vlastníť iba nájomca bytu a vlastník domu.
3. Každý nájomca bytu má povinnosť (po identifikácii) vpustiť do domu pracovníkov servisných organizácií, havarijnej služby, príslušníkov hasičského zboru a osoby poskytujúce lekársku pomoc, povereným osobám samosprávy a štátnej správy.

### **Článok 6**

#### **Informačné zariadenia v dome**

1. Nájomca je povinný označiť svoj byt, nebytový priestor, poštovú schránku, ako aj priestory určené ako príslušenstvo bytu svojim menom.
2. Vlastník domu umiestni na viditeľnom mieste informačnú tabuľu, na ktorej budú uvedené oznamy a dôležité telefónne čísla.

## **Článok 7**

### **Poriadok a čistota v dome**

1. Nájomca je povinný udržiavať poriadok a čistotu v dome a jeho okolí a svojim konaním neohrozovať bezpečnosť a zdravie ostatných obyvateľov domu. Na svoje náklady odstrániť znečistenia, ktoré spôsobil sám, alebo osoby, ktoré s ním bývajú v byte.
2. Vytriasať, prášiť alebo zhadzovať odpadky z balkónov alebo z okien akékoľvek predmety je zakázané.
3. Na chodbách a schodiskách čistiť obuv, šatstvo a iné predmety je zakázané.
4. V spoločných priestoroch domu je zakázané fajčiť, požívať alkoholické nápoje a iné návykové, alebo omamné látky. Porušenie tohto zákazu bude považované za hrubé porušenie Domového poriadku a zákona č. 377/2004 Z. z. v platnom znení.
5. Komunálny odpad je nájomca povinný triediť a odkladať do príslušných nádob resp. vriec na to určených tak, aby bol zachovaný poriadok a čistota.
6. Ak upratovanie nie je zabezpečené iným spôsobom poriadok a čistotu v dome zabezpečujú nájomníci sami podľa vopred dohodnutého harmonogramu, ktorý je zverejnený na informačnej tabuli. Súčasťou harmonogramu je zoznam mien 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 minimálne 1x týždenne.
7. Veci uložené alebo vyvesené v oknách viditeľných z verejného priestranstva nesmú rušiť vzhľad domu.
8. 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.

## **Článok 8**

### **Užívanie spoločných priestorov domu**

1. Spoločné priestory v dome môžu nájomcovia bytov užívať len na účel, na ktorý boli určené.
2. Zmena užívania priestorov môže byť vykonaná len v súlade so stavebným zákonom.
3. V spoločných priestoroch domu nesmú byť umiestňované materiály a predmety ohrozujúce bezpečnosť nájomcov bytov, ktoré by mohli vyvolať nebezpečenstvo vzniku požiaru alebo výbuchu.
4. Do priestorov kočikárne možno okrem detských kočíkov a invalidných vozíkov umiestňovať najmä bicykle, detské kolobežky, trojkolky. Mopedy a motorky je zakázané umiestňovať v celom dome.

## **Článok 9**

### **Chov domácich zvierat**

1. Chovať, resp. mať v držbe psov, mačky a iné zvieratá je dovolené len pokiaľ tieto zvieratá nespôsobujú hygienické závady alebo nečistotu a neobťažujú, prípadne neohrozujú obyvateľov domu v súlade so všeobecne záväzným nariadením obce.

2. Nájomca bytu, ktorý chová domáce zvieratá je povinný dbať na to, aby zvieratá nespôsobovali hygienické nedostatky alebo nečistotu v dome a v okolí domu. Zvieracie exkrementy je povinný bezodkladne odstrániť a zlikvidovať.
3. Je zakázané chovať alebo držať zvieratá na balkónoch, v pivniciach a v iných spoločných priestoroch.
4. Je zakázané zriaďovať v byte chovné stanice, ktoré by slúžili k chovu zvierat za účelom ich predaja.
5. Vlastníci domácich zvierat sú povinní zabezpečiť, aby nedošlo k obťažovaniu spolunájomníkov bytov zavíjaním, brechaním, alebo iným spôsobom.

### **Článok 10**

#### **Vytápanie, zatekanie do bytov**

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

### **Článok 11**

#### **Televízne a rozhlasové antény**

Televízne, rozhlasové a satelitné antény na vonkajšej fasáde a streche domu je možné zriaďovať len na základe písomného súhlasu vlastníka domu, ktorému predchádza súhlas nadpolovičnej väčšiny nájomcov bytov v dome.

### **Článok 12**

#### **Platby**

1. Pravidelné mesačné nájomné vrátane mesačných preddavkov na úhradu za plnenia (služby poskytované s užívaním bytu) je povinný nájomca uhradiť mesačne, vždy k poslednému dňu príslušného kalendárneho mesiaca.

### **Článok 13**

#### **Spoločné a záverečné ustanovenia**

Domový poriadok bude umiestnený na viditeľnom mieste v bytovom dome.

Domový poriadok nadobúda účinnosť: 15.02.2015.

