

# Mesto Vranov nad Topľou



**230/2019**

## **Domový poriadok mestských nájomných bytov**

### **PRVÁ ČASŤ**

#### *Všeobecné ustanovenia*

##### Článok 1

#### **Úvodné ustanovenia**

1. Tento domový poriadok upravuje práva, povinnosti a vzájomné vzťahy medzi vlastníkom bytov (prenajímateľom) – mestom Vranov nad Topľou a nájomcami bytov, ako aj všetkých osôb, ktoré žijú s uvedenými osobami v spoločnej domácnosti a inými osobami, ktoré sa za akýmkoľvek účelom zdržiavajú v bytovom dome. 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, chod a fungovanie domu.
2. Obsah tohto domového poriadku vychádza z pravidiel, ustanovených všeobecne záväznými právnymi predpismi. Základné pravidlá stanovuje zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov, zákon č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, zákon NR SR č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, zákon č. 126/2006 Z. z. o verejnom zdravotníctve a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
3. Domový poriadok je záväzný pre nájomcu ako aj každú osobu, ktorá sa v dome z akéhokoľvek dôvodu nachádza.
4. Práva a povinnosti nájomcov bytov, ktoré vyplývajú zo všeobecne záväzných právnych predpisov, nie sú obsahom domového poriadku dotknuté.

## Článok 2

### Práva a povinnosti nájomcov bytov a iných osôb

1. Nájomcovia 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. Vlastník má právo nakladať s bytom podľa všeobecne záväzných právnych predpisov a v súlade s týmto domovým poriadkom.
3. Nájomca je povinný dodržiavať zásady dobrého susedského spolužitia a ustanovenia tohto domového poriadku a starať sa o ochranu najmä spoločného majetku pred akýmkoľvek poškodením.
4. Nájomca je zodpovedný za aktivity svojich rodinných príslušníkov a návštev do tej miery, aby ich aktivita alebo správanie nepoškodzovali a neobmedzovali záujmy ostatných nájomcov, alebo aby ich aktivita či správanie neboli v rozpore s týmto domovým poriadkom a všeobecne záväznými právnymi predpismi.
5. Nájomca bytu je povinný oznámiť prenajímateľovi bytu bez zbytočného odkladu potrebu väčších opráv v byte, ktoré má znášať prenajímateľ, ako aj umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
6. Nájomca je povinný na požiadanie na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere umožniť vstup do bytu zástupcovi vlastníka a / alebo 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 ak ide o montáž a údržbu zariadení na meranie spotreby tepla a vody v byte a v nebytovom priestore a o odpočet nameraných hodnôt, takisto pri požiarnej či 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.
7. 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 vlastníka osobám odstraňujúcim hroziace nebezpečenstvo v sprievode vlastníka alebo domového dôverníka za prípadného súčasného násilného prekonania vstupných dverí alebo okien. Zodpovednosť za škodu, ktorá vznikla násilným vstupom do bytu, sa spravuje ustanoveniami občianskeho zákonníka.
8. Nájomca je povinný na svoje náklady udržiavať byt v stave spôsobilom na riadne užívanie, najmä včas zabezpečovať údržbu a opravy. Je povinný konať tak, aby pri užívaní, udržiavaní, zmenách, a pri inom nakladaní s bytom nerušil a neohrozoval ostatných vo výkone ich vlastníckych, spoluvlastníckych a spoluužívacích práv. Nájomca bytu zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.

## DRUHÁ ČASŤ

### *Užívanie domu*

#### Článok 3

##### **Pokoj v dome**

1. Nájomca bytu a osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti a každá osoba, ktorá sa nachádza v dome, sú povinní správať sa tak, aby nikoho v dome nerušili hlukom, neprimeraným správaním ani inak nezhoršovali podmienky riadneho a pokojného užívania bytov a dodržiavať najmä režim ustanovený týmto domovým poriadkom.
2. Stavebné a udržiavacie práce s použitím hlučných technických prostriedkov (napr. búranie, brúsenie, vŕtanie, pílenie, hoblňovanie a pod.) možno vykonávať len v pracovný deň od 08.00 do 18.00 hod. a v mimopracovný deň od 09.00 do 16.00 hod. V nedeľu a v ostatné dni pracovného pokoja sú hlučné stavebné a udržiavacie práce v dome zakázané.
3. Nočný pokoj je stanovený od 22.00 do 06.00 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 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
4. Obyvatelia sú povinní zdržať sa hlučných diskusií, reprodukovania hudby a iného, hlučného telefonovania a podobných aktivít v spoločných priestoroch domu ako aj v jeho bezprostrednom okolí a nesmú vetrať byt do chodby, výparmi z varenia, dymom z cigariet a pod. zamorovať ovzdušie schodiska a ostatných spoločných priestorov.
5. Nielen po dobu nočného pokoja sú obyvatelia povinní vyvarovať sa zbytočného štartovania a behu motora akéhokoľvek motorového dopravného prostriedku na voľnobeh v bezprostrednej blízkosti domu a tým hlukom a splodinami obmedzovať komfort a ohrozovať zdravie obyvateľov.

#### Článok 4

##### **Ochrana majetku, údržba, opravy, stavebné úpravy a služby**

1. Nájomca bytu je povinný chrániť spoločný majetok domu vykonávaním úkonov na zamedzenie vstupu cudzích osôb do objektu domu najmä zatváraním vchodových

dverí a nevpúšťaním cudzích osôb do objektu, zhasínaním domových svetiel pri dostatočnom dennom svetle, nepoškodzovaním náterov spoločných priestorov, schodov a obkladov v spoločných častiach domu a spoločných zariadeniach domu, udržiavaním čistoty a hygieny v spoločných častiach domu a komunikačných priestoroch a vo výťahoch.

2. Nájomca bytu je povinný na vlastné náklady byt alebo nebytový priestor udržiavať a konať tak, aby pri užívaní, udržiavaní, zmenách a inom nakladaní s týmto priestorom nerušil a neohrozoval ostatných nájomcov vo výkone ich práv.
3. Na uskutočnenie stavebných úprav je potrebný súhlas stavebného úradu v súlade s príslušnou legislatívou a všeobecne záväznými nariadeniami.
4. Nájomca uskutočňujúci stavebné úpravy alebo udržiavacie práce je povinný formou písomného oznámenia, umiestneného na mieste obvyklom pre zverejňovanie oznamov v dome najmenej sedem dní pred začatím prác vyrozumieť ostatných nájomcov bytov o rozsahu a čase vykonávania stavebných úprav alebo udržiavacích prác. Na požiadanie vlastníka je nájomca uskutočňujúci stavebné úpravy alebo udržiavacie práce povinný predložiť na nahliadnutie doklady preukazujúce legalitu ním uskutočňovaných stavebných úprav alebo udržiavacích prác.
5. Nájomca je povinný každé zistené porušenie podmienok ustanovených pre uskutočnenie stavebných úprav a udržiavacích prác oznámiť stavebnému úradu a prenajímateľovi.

## Článok 5

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

1. Udržiavanie čistoty a poriadku v spoločných častiach domu, v spoločných zariadeniach domu a v príslušenstve domu, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu, ako aj v jeho bezprostrednom okolí zabezpečujú nájomcovia podľa rozpisu služieb. V prípade, že sa nájomcovia nedohodnú na rozpise služieb alebo ho nebudú dodržiavať, čistotu po predchádzajúcom upozornení zabezpečí vlastník na náklady nájomcov.
2. Nájomca bytu je povinný bezodkladne a na vlastné náklady odstrániť poškodenie alebo znečistenie spoločných častí alebo spoločných zariadení domu a spoločných častí domu a príslušenstva domu, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu, ktoré spôsobil sám alebo osoba, ktorá s ním žije v spoločnej domácnosti, alebo ich návšteva. Vlastník má právo takéto poškodenie alebo znečistenie odstrániť na náklady nájomcu, ak je pôvodca znečistenia alebo poškodenia známy a ak ním zavinené poškodenie alebo znečistenie ani po opakovanej výzve neodstráni.
3. V spoločných častiach alebo v spoločných zariadeniach domu určených ako únikové cesty (napr. chodba, schodisko, pivnica, vestibul) je zakázané uskladňovať alebo odkladať nábytok alebo jeho prvky, odpad a pod. Uskladnené potraviny, tekutiny

a iné látky organického pôvodu nesmú byť zdrojom šírenia zápachu, hmyzu a hlodavcov.

4. Čistotu a priechodnosť spoločných častí alebo spoločných zariadení domu (napr. chodba, schodisko, strecha, pivnica, vestibul, výťah a pod.), zaprataných a znečistených nájomcom bytu, alebo v dôsledku ním uskutočnených stavebných úprav je nájomca bytu povinný zabezpečiť bezodkladne priebežným čistením. Stavebný a iný odpad je nájomca bytu povinný odstrániť a zlikvidovať na vlastné náklady.
5. Komunálny odpad je nájomca bytu povinný triediť a vytriedený ukladať iba do určených nádob pre daný druh odpadu (a teda nie napr. k nádobám na odpad, na zem kontajnerového stojiska alebo na vrchnáky nádob). Nájomca bytu je povinný na tento účel zabezpečiť si na vlastné náklady kľúč od kontajnerového stojiska žiadosťou od vlastníka.
6. Obyvatelia nesmú do zberných nádob a kontajnerov na zmesový komunálny odpad ukladať horúci popol, uhynuté zvieratá, horľavý či výbušný odpad a odpad, ktorý by svojím zložením ohrozil zdravie alebo život obyvateľov, zamestnancov organizácie, ktorá odváža a likviduje komunálny odpad, prípadne iných osôb. Prísne sa tiež zakazuje vhadzovať akýkoľvek odpad do kanalizačných zariadení domu (odtoky, záchody, výlevky a pod.).
7. Sklený odpad sa z dôvodu extrémnej hlučnosti pri jeho vyhadzovaní do špecializovaných nádob v súlade s dobrými mravmi smie v obytných zónach vyhadzovať výhradne medzi 08.00 ráno a 20.00 večer.
8. Nájomca bytu nesmie vytvorením prekážky sťažiť vyprázdnenie odpadových kontajnerov a odvoz domového odpadu (napr. parkovaním motorového vozidla pri kontajnerovom stojisku).
9. V spoločných častiach domu (napr. chodba, vchod, vestibul, schodište, pivnica, strecha) a v spoločných zariadeniach domu (napr. výťah, kočíkareň) je zakázané fajčenie a požívanie alkoholických nápojov a iných návykových látok a zotrúvanie a zhromažďovanie sa osôb, nepovolené vlastníkom bytov.
10. Balkóny a terasy sa musia udržiavať v čistote a odstránenie nečistoty a snehu vykonávať tak, aby nebola ohrozená bezpečnosť osôb a majetku.
11. Prášenie a vytriasanie kobercov, rohožík, perín, zmetákov, metiel, prachoviek a podobných predmetov z okien, bytov a spoločných priestorov, balkónov a lodžií je zakázané. Na chodbách, vo výťahoch a v ostatných priestoroch je zakázané vyhadzovať odpadky a čistiť šatstvo, koberce, obuv či iné predmety. Cigarety, ohorky, popol a smetie sa nesmie vyhadzovať cez okná a balkóny ani odhadzovať na schody.
12. Nedodržanie ustanovení predchádzajúcich odsekov tohto článku zakladá vlastníkovi právo zjednať nápravu (napr. vyčistením, odstránením, vypratáním) a uplatniť si úhradu takto vzniknutých oprávnených nákladov u príslušného nájomcu zodpovedného za vzniknutý stav.

## Článok 6

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

1. Spoločné časti, spoločné zariadenia a príslušenstvo domu sa užívajú len na účely, na ktoré boli zriadené (výťahy, schodištia, chodby, záhrady, stavby, prístrešky, oplotené nádvorcia a pod.). V prípade spoločných priestorov ako sú sušiarne, kočíkárne a pod. môže dôjsť k zmene užívania týchto priestorov, ak o tom rozhodnú nájomcovia (vždy nadpolovičnou väčšinou nájomcov prítomných na schôdzi nájomcov), zmena užívania je podmienená súhlasom vlastníka nájomného domu.
2. Sadenie, rezanie, príp. výrub drevín alebo všetky zmeny príľahlého pozemku k bytovému domu sa riadia všeobecne záväzným nariadením a rozhodnutím vlastníka bytov.
3. Bez predchádzajúceho súhlasu vlastníka bytov nesmie byť žiadna časť spoločných častí domu, spoločných zariadení domu alebo príslušenstva domu, ktoré na to nie sú určené, použitá na reklamné účely alebo montáž akéhokoľvek technického zariadenia (napr. anténový systém mimo na to určené rozvody a šachty).
4. Na prepravu osôb v dome slúži osobný výťah. Počet osôb prepravujúcich sa spoločne v kabíne osobného výťahu nesmie prekročiť výrobcom stanovenú hranicu pre nosnosť výťahu. Steny a podlaha výťahu musia byť pri premiestňovaní veľkých kusov nábytku vhodne zabezpečené pred ich poškodením. Akékoľvek poškodenie výťahu je pôvodca tohto poškodenia povinný ihneď ohlásiť vlastníkovi. Pôvodca poškodenia zodpovedá za škodu, ktorú na výťahu spôsobil a tá bude odstránená na jeho náklady. Výťah sa môže používať a obsluhovať iba pri dodržaní pokynov umiestnených v kabíne výťahu.
5. Nájomníci bytov a akékoľvek iné nepovolané osoby majú zakázaný vstup do priestorov spoločných zariadení domu, v ktorých sú umiestnené strojovne výťahov, vodovodné, teplotné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové prípojky, do miestností, kde sú umiestnené požiarno-technické zariadenia. V miestnostiach s požiarno-technickými zariadeniami je zakázané ukladanie iných predmetov.
6. Vlastník zodpovedá za komplexné zabezpečenie požiarnej ochrany domu, stavebno-technickej bezpečnosti a splnenie všetkých podmienok bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci v spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve domu.
7. Do priestorov kočíkárne či iných spoločných skladových priestorov (ak sa v dome nachádzajú) možno okrem detských kočíkov a invalidných vozíkov umiestniť najmä bicykle, detské kolobežky a trojkoľky. Umiestnenie mopédov a motoriek je prísne zakázané.

## Článok 7

### **Informačné zariadenia v dome**

1. Nájomca zabezpečí označenie svojho bytu, poštovej schránky, priestorov určených ako príslušenstvo bytu svojím menom.
2. Vlastník 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 zdoľanie požiaru
3. Oznamy 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. Umiestňovanie reklám právnických a fyzických osôb je zakázané.

## Článok 8

### **Vyvesovanie a vykladanie predmetov na balkón, lodžiu, terasu alebo do okna**

1. Veci uložené alebo vyvesené na balkóne, lodžii, terase alebo v okne viditeľnom z verejného priestranstva nesmú rušiť estetický vzhľad domu. Na balkóne, lodžii, terase alebo v okne môžu byť uložené alebo vyvesené len bežne používané veci.
2. Nádobu s kvetmi a kvetináčmi umiestnená na vonkajšej parapetnej ploche okna, balkónu alebo lodžie musí byť zabezpečená proti samovoľnému pádu a proti pádu v dôsledku pôsobenia vetra tak, aby nedošlo k jej uvoľneniu a ohrozeniu ostatných nájomcov domu alebo chodcov. Pri zalievaní kvetov nesmie pretekajúca voda poškodzovať alebo znečisťovať spoločné časti domu, prípadne osobný majetok ostatných nájomcov domu alebo chodcov.
3. Kondenzačná kvapalina z klimatizačného zariadenia nesmie voľne stekať na okná, parapetné dosky alebo spoločné časti domu. Odtok kondenzačnej kvapaliny musí vyúsťovať do odtokového potrubia domu cez potrubný prívod z bytu vlastníka klimatizačného zariadenia.
4. V dome musí byť zachovaná jednotná farba balkónov a okien. Nájomca bytu nerešpektujúci toto pravidlo musí na vlastné náklady zabezpečiť pôvodný náter alebo maľbu. Štrukturálne maliarske a ornamentálne zmeny meniace vonkajší vzhľad domu nie sú povolené.

## Článok 9

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

1. Nájomca bytu je povinný šetrne zaobchádzať s vchodovými dverami vybavenými automatickým otváraním z bytu a s ostatnými dverami, umožňujúcimi vstup do domu zvonku.

2. V záujme ochrany majetku spoluvlastníkov a bezpečnosti v dome je nájomca bytu povinný pri príchode a odchode z domu sa presvedčiť, či sú dvere za ním riadne a spoľahlivo zatvorené. Na túto okolnosť je každý nájomca bytu povinný upozorniť aj svoju návštevu.
3. Kľúč od vchodových dverí alebo iné zariadenie pre otvorenie elektricky zabezpečených dverí vo vlastnom záujme všetkých nájomcov bytov môžu vlastníť len osoby, ktorým bol tento zverený do užívania.
4. Ak nejde o technickú poruchu, je prísne zakázané zámerné vyradenie zariadenia pre otvorenie elektricky zabezpečených dverí z prevádzky.

## **TRETI A ČASŤ**

### ***Záverečné ustanovenia***

#### Článok 10

### **Záverečné ustanovenia**

1. Tento domový poriadok je záväzný pre všetkých nájomcov bytov, vrátane členov ich domácností, ako aj osoby, ktoré sa za akýmkoľvek účelom nachádzajú v dome. Dňom nadobudnutia účinnosti tohto domového poriadku končí platnosť každého prípadného predchádzajúceho domového poriadku.
2. Porušenie tohto domového poriadku alebo iných právom chránených záujmov a dobrých mravov sa riešia v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi.
3. Vlastník zabezpečí umiestnenie tohto domového poriadku na viditeľnom mieste v dome a jeho zverejnenie na webovej stránke mesta.
4. Tento domový poriadok nadobúda účinnosť dňom 1.10.2019.

Vranov nad Topľou dňa 30.9.2019

Ing. Ján Ragan  
primátor