

# Domový poriadok obecných nájomných bytov na území obce Veľké Úľany

## Čl. 1. Úvodné nastavenia

1. Tento domový poriadok upravuje vzájomné vzťahy medzi vlastníkom bytov – obcou Veľké Úľany a nájomcami bytov. Ďalej upravuje vzájomné vzťahy medzi nájomcami bytov, upravuje uskutočňovanie stavebných úprav v dome, spôsob zabezpečenia pokoja, poriadku a čistoty v dome a v jeho okolí, spoločných priestorov a spoločných zariadení domu, vstup do domu, informačné zariadenia, vyvesovanie a vykladanie predmetov, chov zvierat a ďalšie vzťahy nevyhnutné pre prevádzku domu. Základné práva a povinnosti nájomcov nájomných bytov a nebytových priestorov v dome upravuje Občiansky zákonník, zákon č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a zákon č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní a Všeobecne záväzné nariadenie obce o podmienkach prideľovania obecných nájomných bytov, (ďalej len „VZN“).
2. Vlastníkom bytov a zároveň prenajímateľom bytov sa na účely tohto domového poriadku rozumie obec Veľké Úľany. Nájomcom bytu sa na účely tohto domového poriadku rozumie osoba (osoby), ktorá má s prenajímateľom uzatvorenú platnú nájomnú zmluvu a každá osoba, ktorá žije s nájomcom bytu v spoločnej domácnosti.
3. Domový poriadok je záväzný pre nájomcu bytu a každú osobu, ktorá sa v dome z akéhokoľvek dôvodu nachádza.
4. Ustanovenia tohto domového poriadku vychádzajú zo všeobecne záväzných právnych predpisov a s nimi súvisiacich všeobecne záväzných nariadení obce Veľké Úľany.
5. Práva a povinnosti, ktoré pre prenajímateľa a nájomcu bytu vyplývajú zo všeobecne záväzných právnych predpisov, nie sú obsahom tohto domového poriadku dotknuté.
6. Byt je obytná miestnosť alebo súbor miestností alebo miestnosť, ktoré sú rozhodnutím stavebného úradu určené na bývanie a môžu na tento účel slúžiť ako samostatné bytové jednotky.
7. Nebytovým priestorom sa rozumie miestnosť alebo súbor miestností, ktoré sú rozhodnutím stavebného úradu určené na iné účely ako na bývanie; nebytovým priestorom nie je príslušenstvo bytu ani spoločné časti domu a spoločné zariadenia domu.
8. Spoločnými časťami domu sa rozumejú časti nevyhnutné na jeho podstatu a bezpečnosť, najmä základy domu, strecha, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodišťa, spoločné terasy, podkrovia, povaly, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie.
9. Spoločnými zariadeniami domu sa rozumejú zariadenia, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu, a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo domu. Takýmito zariadeniami sú kočíkárne, spoločné televízne antény, bleskozvody, komíny, vodovodné, teplotné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové prípojky.
10. Spoločnými časťami domu a príslušenstvom domu, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu a pritom nie sú stavebnou súčasťou domu (ďalej len „príslušenstvo“), sa rozumejú oplotené záhrady a stavby, najmä oplotenia, prístrešky a oplotené nádvorcia, ktoré sa nachádzajú na pozemku patriacom k domu (ďalej len „príľahlý pozemok“).

## Čl. 2.

### Práva a povinnosti prenajímateľa, nájomcov bytov a iných osôb

1. Vlastník/prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi byt v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.
2. Nájomca bytu a osoby, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti, majú popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory a zariadenie domu ako aj požívať plnenia, poskytovanie ktorých je spojené s užívaním bytu.
3. Nájomcovia sú povinní pri výkone svojich práv dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv.
4. Nájomca bytu je povinný dodržiavať zásady dobrého susedského spolužitia a ustanovenia tohto domového poriadku a starať sa o ochranu majetku pred akýmkoľvek poškodením.
5. Nájomca nie je oprávnený prenechať byt alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe.
6. Po predchádzajúcom oznámení je nájomca povinný na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere umožniť prístup zamestnancom ministerstva, príslušného úradu a iných kontrolných orgánov a prenajímateľovi do predmetného bytu za účelom kontroly jeho technického stavu, spôsobu jeho užívania a dodržiavania zmluvných a zákonných podmienok tohto nájmu.
7. Nájomca bytu a nebytového priestoru je povinný umožniť na požiadanie na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do bytu alebo nebytového priestoru zástupcovi obce, prípadne zamestnancovi 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, živelnjej 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 na obecnom úrade, alebo iným vhodným spôsobom. Zástupca obce, alebo zamestnanec obce 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 ďalší dvaja zástupcovia nájomníkov bytov. V prípade nutnosti použitia takto odovzdaného kľúča poverený zástupca nájomníkov bytov je povinný v písomnej forme presne uviesť, kedy kľúč použil, z akého dôvodu a za prítomnosti koho do bytu vstúpil. Takéto písomné vyjadrenie o použití kľúča je povinný vystaviť nájomníkov bytu, ktorý kľúč odovzdal. V prípade neoprávneného vstupu povereného zástupcu nájomníkov bytov do bytu budú voči nemu vyvolané trestnoprávne následky.
8. 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 nájomníka osobám odstraňujúcim hroziace nebezpečenstvo v sprievode zástupcu obce, zamestnanca obecného úradu, alebo vhodového dôverníka za súčasného násilného prekonania vstupných dverí alebo okien. Zodpovednosť za škodu, ktorá vznikla násilným vstupom do bytu sa spravuje ustanoveniami občianskeho zákonníka.

## Čl. 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 nadmerným 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. búranie, brúsenie, vrtanie panelov, pílenie, hobľovanie 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 hlučné stavebné a udržiavacie práce sú v dome zakázané.

3. V čase od 22.00 do 06.00 hod. sa nesmie vykonávať činnosť, ktorá by rušila pokoj v dome (nadmerným hlukom, ktorý sa vyskytuje trvale alebo prerušovane vo vnútornom prostredí budov v súvislosti s aktivitami ľudí alebo činnosťou zariadení). Osoby nachádzajúce sa v tomto čase v dome sú povinné v tom čase stíšiť svoje zvukové prejav, televízne, rozhlasové a ostatné audiovizuálne zariadenia.

4. Na základe rozhodnutia obecného zastupiteľstva má nájomca bytu, zakázané, tak v denných ako aj v nočných hodinách púšťať reprodukovánú hudbu, živú hudbu na verejných priestranstvách obce Veľké Úľany (pred bytom v bytovom dome a pred bytovým domom). Porušenie tohto ustanovenia sa považuje za hrubé porušenie zmluvných podmienok

5. Ak nájomca bytu v dome alebo ten, kto je členom jeho domácnosti hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome, nespôsobuje na udržiavanie poriadku alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome, môže prenajímateľ vypovedať nájom bytu (nájomnú zmluvu).

#### Čl. 4.

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

1. Nájomca 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, zhasínaním chodbových svetiel pri dostatočnom dennom svetle, nepoškodzovaním náterov chodieb, schodov a obkladov v spoločných častiach domu a spoločných zariadeniach domu, udržiavaním čistoty a hygieny v spoločných častiach domu a komunikačných priestoroch.

2. Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou bytu hradí nájomca v súlade s Občianskym zákonníkom (§ 687 ods. 2). Vid' príloha č. 1. nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z. znení neskorších zmien a doplnkov.

3. Nájomca musí prenajímateľa informovať o poruche zariadenia (sporáka, kotla a iné).

4. Vlastník/prenajímateľ zabezpečí opravára, podľa povahy poruchy (vid' príloha č. 1). V ostatných prípadoch odstránenie porúch zabezpečí a hradí nájomca.. Po následnej kontrole, resp. oprave opravár informuje vlastníka/prenajímateľa o stave zariadenia (či sa vykonala oprava alebo už nie je oprava možná a musí sa zakúpiť nové zariadenie).

5. Vlastník/prenajímateľ sa následne môže rozhodnúť o kúpe nového zariadenia, resp. sa môže dohodnúť s nájomcom.

6. Vyúčtovanie nákladov vykoná nájomca do 2 pracovných dní odo dňa odstránenia poruchy.

7. Nájomca je povinný oznámiť bez zbytočného odkladu vlastníkovi/prenajímateľovi potrebu tých opráv v byte, ktoré má znášať vlastník/prenajímateľ a umožniť ich vykonanie; inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla. Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnú údržbu bytu, má vlastník/prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení nájomcu na svoje náklady sám a požadovať od neho náhradu.

8. Nájomca je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v dome sám alebo tí, ktorí s ním bývajú. Ak sa tak nestane, má vlastník/prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu závady a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu.

9. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu v byte bez súhlasu vlastníka/prenajímateľa, a to ani na svoje náklady. Na uskutočnenie stavebných úprav je potrebný súhlas stavebného úradu. 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, zmenu farebného vzhľadu okien alebo balkónov a pod. Nájomca bytu alebo nebytového priestoru zodpovedá za prípadnú škodu, ktorá vznikne neoprávneným uskutočnením stavebných úprav, alebo udržiavacích prác.

10. Každá zmena nastavenia, zapojenia predmetov, alebo iná manipulácia so zapožičaným inventárom podlieha súhlasu vlastníka/prenajímateľa. Súhlas prenajímateľa so zmenami nastavenia, zapojenia predmetov, alebo inou manipuláciou so zapožičaným inventárom musí mať písomnú formu.

11. Zásah do obvodových stien a ďalších nosných konštrukcií bytovej jednotky je zakázaný. Zásah do obvodovej steny bytovej jednotky je možný iba pri inštalácii klimatizačnej jednotky. Inštalácia klimatizačnej jednotky musí byť vykonaná odborne spôsobilou osobou – firmou, ktorá má na inštaláciu odbornú spôsobilosť.

12. Vlastník/prenajímateľ je oprávnený vykonávať stavebné úpravy bytu, ak to vyžaduje bezpečnosť alebo zmeny legislatívy

## Čl. 5.

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

1. Udržiavanie čistoty a poriadku v spoločných častiach a v spoločných zariadeniach domu a v spoločných častiach domu a príslušenstve domu, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu a v jeho bezprostrednom okolí zabezpečujú na základe vytvoreného harmonogramu o upratovaní dohodnutom zo všetkými nájomníkmi bytovej jednotky. Ak sa takáto dohoda medzi nájomníkmi nedosiahne, upratovanie spoločných priestorov sa musí vykonávať na základe harmonogramu vypracovaného obecným úradom Veľké Úľany, ktorý je pre každého nájomcu záväzný.

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, alebo spoločenské zvieratá v ich starostlivosti (napr. pes, mačka a pod.). Vlastník má právo takéto poškodenie alebo znečistenie odstrániť na náklady nájomcu bytu, ak je pôvodca znečistenia alebo poškodenia známy a ak ním zavinené poškodenie alebo znečistenie ani po opakovanej výzve neodstráni.

3. Nájomca je povinný bezpodmienečne vykonávať potrebné úkony súvisiace s odpratávaním snehu z chodníkov, ktoré bezprostredne hraničia s bytovou jednotkou. Porušenie tohto ustanovenia sa považuje za hrubé porušenie zmluvných podmienok.

4. Nájomca sa zaväzuje, že v prenajímanom byte nebude skladovať ani na prechodné obdobie, horľavé a nebezpečné látky.

5. Únikové cesty v spoločných častiach alebo v spoločných zariadeniach domu (napr. chodba, schodisko, pivnica, vestibul) musia ostať voľné. 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.

6. V miestnostiach s požiarno-technickými zariadeniami na poschodiach je zakázané uskladnenie iných predmetov.



7. Komunálny odpad je nájomca bytu povinný triediť a vytriedený ukladať do určených nádob pre daný druh odpadu.

8. Nájomca bytu nesmie vytvorením prekážky sťažiť vyprázdnenie odpadových kontajnerov a odvoz domového odpadu (napr. parkovaním motorového vozidla pri kontajnerových stojiskách). Nadrozmerný odpad je nájomca bytu povinný odovzdať na vlastné náklady na Zberný dvor Veľké Úľany- časť Lenčehel.

9. V spoločných častiach domu a v spoločných zariadeniach domu je zakázané fajčenie a požívanie alkoholických nápojov a iných návykových látok a zotrúvanie a zhromažďovanie sa osôb, nepovolené nájomcami bytov.

## Čl. 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.
2. Sadenie, rezanie príp. výrub drevín, alebo všetky zmeny priľahlého pozemku k bytovému domu sa riadia všeobecne záväzným nariadením obce a rozhodnutím vlastníka/prenajímateľa bytov a nebytových priestorov.
3. Bez predchádzajúceho súhlasu vlastníka bytov a nebytových priestorov nesmie byť žiadna časť spoločných častí domu, spoločných zariadení domu alebo spoločných častí domu a príslušenstva domu použitá na reklamné účely alebo montáž akéhokoľvek technického zariadenia (napr. anténový systém a pod.)
4. Zásah do obvodových stien a ďalších nosných konštrukcií bytovej jednotky je zakázaný. Zásah do obvodovej steny bytovej jednotky je možný iba pri inštalácii klimatizačnej jednotky. Inštalácia klimatizačnej jednotky musí byť vykonaná odborne spôsobilou osobou – firmou, ktorá má na inštaláciu odbornú spôsobilosť. V prípade porušenia vyzve vlastníka bytov nájomcu na odstránenie zariadenia. Ak nájomca nevykoná opatrenia na základe výzvy, obce Veľké Úľany dá demontovať zariadenie na náklady nájomcu. O demontáži bude nájomca vopred oznámený.
5. Nepovolaná osoba má zakázaný vstup do priestorov spoločných častí domu a zariadení domu.
6. Do priestorov kočikárne možno okrem detských kočiek a invalidných vozíkov umiestňovať najmä bicykle, detské kolobežky, trojkolky. Mopedy a motorky je zakázané umiestňovať v celom dome.
7. Ku každému nájomnému bytu prislúcha jedno parkovacie miesto. Parkovací poriadok určuje obec.

## Čl. 7.

### Osvetlenie domu

1. Osvetlenie spoločných priestorov v dome sa musí riadiť zásadami maximálnej hospodárnosti.
2. V domoch, v ktorých nie je potrebné stále osvetlenie, môžu byť schodiská, vchody a chodby vybavené minútovými alebo schodiskovými vypínačmi. Vypínače majú byť umiestnené v blízkosti domových dverí.

## Čl. 8.

### Informačné zariadenia v dome

1. Nájomca bytu alebo nebytového priestoru zabezpečí označenie jemu prenajatého bytu, nebytového priestoru, poštovej schránky, priestorov určených ako príslušenstvo bytu svojím menom a priezviskom.
2. Vlastník/prenajímateľ 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 zdolanie požiaru.

3. Vlastník/prenajímateľ umiestni v blízkosti domového vchodu, na viditeľnom mieste, závesnú tabuľu na oznamy. Základné informácie, ktoré sa majú na tabuľi nachádzať: čísla bytov a zoznam ich vlastníkov) umiestnenie domových uzáverov vody, plynu, kúrenia - telefónne čísla pre tiesňové) volania.
4. Vlastník/prenajímateľ je povinný pri vstupe do domu umiestniť požiarno-poplachové smernice, evakuačný plán a náčrt únikových východov.

#### Čl. 9.

##### Vyvesovanie, vykladanie predmetov na balkón, lodžiu, terasu, okna a čistenie predmetov

1. Nádoba s kvetmi a kvetináčmi a iné predmety umiestnené na vonkajšej parapetnej ploche okna, balkónu alebo lodžie musia byť zabezpečené proti samovoľnému pádu a proti pádu v dôsledku pôsobenia vetra tak, aby nedošlo k ich uvoľneniu a ohrozeniu ostatných užívateľov domu alebo chodcov. Pri zalievaní kvetov nesmie pretekajúca voda poškodzovať alebo znečisťovať spoločné časti domu, prípadne osobný majetok ostatných užívateľov domu alebo chodcov.
2. Vytriasať, vyprašovať alebo zhadzovať akékoľvek predmety z okien, z balkónov, spoločných priestorov – balkónov je zakázané.
3. Balkóny, terasy, spoločné balkóny sa musia udržiavať v čistote a odstránenie nečistoty a snehu vykonávať tak, aby nebola ohrozená bezpečnosť osôb a majetku.
4. Na chodbách je zakázané vyhadzovať odpadky a čistiť šatstvo, koberce, obuv či iné predmety. Cigarety, ohorky, popol a smeti sa nesmie vyhadzovať cez okná, balkóny, spoločné balkóny ani odhadzovať na schody

#### Čl. 10.

##### Chov spoločenského zvierat'a

1. V byte nemožno chovať a držať spoločenské zvierat'a.
2. Je zakázané chovať alebo držať spoločenské zvierat'a na balkóne, lodžii, v pivničnej kobke, alebo v priestore spoločnej časti domu alebo spoločného zariadenia domu.

#### Čl. 11.

##### Otváranie a zatváranie vstupu do domu

1. Nájomca bytu je povinný šetrne zaobchádzať s vchodovými dverami a s ostatnými dverami, umožňujúcimi vstup do domu zvonku.
2. V záujme ochrany majetku vlastníka/prenajímateľa a ostatných nájomcov a kvôli bezpečnosti 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 užívateľ bytu povinný upozorniť aj svoju návštevu.

#### Čl. 12.

##### Záverčné ustanovenia

1. Tento domový poriadok bol prerokovaný a schválený na zasadnutí Obecného zastupiteľstva dňa 13.12.2021, uznesením č. 135-OZ/2021 bod č.12, písmeno a), a nadobúda účinnosť 1. januára.2022.
2. Vydaním tohto Domového poriadku sa ruší domový poriadok schválený uznesením č.41- OZ/2011 bod č.9 písm. b.,
3. Domový poriadok je záväzný pre nájomcov bytov a nebytových priestorov v nájomných bytových domoch : 24 bj., 24 bj II., 14 bj., 16bj., 14 bj. 4 bj.,4bj., ako aj pre členov ich domácností

4. Porušenie tohto domového poriadku alebo iných právom chránených záujmov a dobrých mravov sa rieši v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi.

5. Tento domový poriadok bude vyvesený na viditeľnom mieste v jednotlivých nájomných domoch vo vchode bytového domu tak, aby bol prístupný všetkým nájomcom.

Vo Veľkých Úľanoch, dňa 15.12.2021

Ing. František Gógh, DBA  
starosta obce