

DOMOVÝ PORIADOK

bytového domu súpisné číslo 67 (vchody A a B) v obci Pažiť

PRVÁ ČASŤ

Všeobecné ustanovenia

Článok 1

Úvodné ustanovenia

1. Tento domový poriadok upravuje práva, povinnosti a vzájomné vzťahy medzi vlastníkom bytového domu (Obec Pažiť), nájomcami bytov a všetkých osôb, ktoré žijú s uvedenými osobami v spoločnej domácnosti, ako aj inými osobami, ktoré sa za akýmkoľvek účelom zdržiavajú (ďalej len "užívateľ") v bytovom dome Pažiť 67 (vchody A a B) (ďalej len "dom"). Ďalej upravuje zákaz stavebných úprav v dome užívateľmi, 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. Ide napr. o 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 č. 126/2006 Zb. o verejnom zdravotníctve a o zmeny a doplnky niektorých zákonov, VZN č. 1/2022 o pridelovaní nájomných bytov vo vlastníctve obce Pažiť.
3. Domový poriadok je záväzný pre správcu domu, užívateľa ako aj každú osobu, ktorá sa v dome z akéhokoľvek dôvodu nachádza.
4. Práva a povinnosti užívateľov bytov, ktoré vyplývajú zo všeobecne záväzných právnych predpisov, nie sú obsahom domového poriadku dotknuté.

Článok 2

Práva a povinnosti užívateľov bytov a iných osôb

1. Užívatelia 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. Užívateľ je povinný dodržiavať zásady dobrého susedského spolužitia a ustanovenia tohto domového poriadku a starať sa o ochranu najmä spoločného majetku pred akýmkoľvek poškodením.
3. Užívateľ je zodpovedný za aktivity svojich rodinných príslušníkov a návštev do tej miery, aby ich aktivita alebo správanie nepoškodzovali a neobmedzovali záujmy ostatných užívateľov, alebo aby ich aktivita či správanie neboli v rozpore s týmto domovým poriadkom a všeobecne záväznými právnymi predpismi.
4. Užívateľ bytu je povinný oznámiť vlastníčkovi domu bez zbytočného odkladu potrebu väčších opráv v byte (nad sumu 50 EUR materiálových nákladov), ktoré má znášať vlastník domu, ako aj umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla. Užívateľ bytu si drobné poruchy (do výšky 50 EUR materiálových nákladov) a údržbu bytu vykonáva v byte sám a na vlastné náklady.
5. Užívateľ je povinný na požiadanie na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere umožniť vstup do bytu pracovníkovi správcovskej spoločnosti 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 vody v byte 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 užívateľ je povinný zabezpečiť otvorenie bytu v čo najkratšom čase.
6. 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 užívateľa bytu osobám odstraňujúcim hroziace nebezpečenstvo v sprievode pracovníka správcovskej spoločnosti alebo zástupcu vlastníka domu za prípadného súčasného násilného prekonania vstupných dverí alebo okien. Zodpovednosť za škodu, ktorá vznikla násilným vstupom do bytu, sa spravuje ustanoveniami občianskeho zákonníka.
7. Ak užívateľ bezdôvodne odmietne umožnenie vstupu do bytu 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 v dôsledku tohto odmietnutia alebo obmedzenia umožnenia vstupu do bytu vznikli.
8. Užívateľovi bytu sa odporúča pri dlhšej neprítomnosti zabezpečiť havarijné sprístupnenie bytu a to tak, že zabezpečí dostupnosť kľúčov napr. ponechaním kľúča u susedov, prípadne u správcovskej spoločnosti alebo iným podobným spôsobom. Predmetná osoba môže 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, bol pri vstupe prítomný aj prinajmenšom jeden zástupca vlastníka domu. V prípade nutnosti použitia takto odovzdaného kľúča poverená osoba je povinná presne uviesť, kedy kľúč

použila, z akého dôvodu a za prítomnosti koho do bytu vstúpila. V prípade neoprávneného vstupu poverenej osoby do predmetného bytu budú voči nej vyvozené trestnoprávne následky.

9. Užívateľ je povinný udržiavať byt v stave spôsobilom na riadne užívanie. Je povinný konať tak, aby pri užívaní bytu nerušil a neohrozoval ostatných užívateľov. Užívateľ bytu zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
10. Užívateľ je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré na bytoch alebo nebytových priestoroch v dome alebo na spoločných častiach alebo spoločných zariadeniach domu alebo príslušenstve spôsobil sám alebo osoby, ktoré byt a spoločné časti alebo spoločné zariadenia domu či príslušenstvo spolu s ním užívajú. Ak sa tak nestane, správcovská spoločnosť alebo vlastník domu má právo po predchádzajúcom upozornení užívateľa závady a poškodenia odstrániť a u užívateľa uplatniť náhradu účelne vynaložených nákladov.

D R U H Á Č A S Ť

Užívanie domu

Článok 3

Pokoj v dome

1. Užívateľ 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. Práce s použitím hlučných technických prostriedkov (napr. vrtanie 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 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, vrtačky 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 (podľa Nariadenie vlády Slovenskej republiky č. 339/2006 Z. z., ktorým sa ustanovujú podrobnosti o prípustných hodnotách hluku, infrazvuku a vibrácií a o požiadavkách na objektivizáciu hluku, infrazvuku a vibrácií).

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

1. Užívateľ bytu je povinný chrániť spoločný majetok domu vykonávaním úkonov na zamedzenie vstupu cudzích osôb do objektu domu najmä zatváraním vchodových dverí a nevpušťaním 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.
2. Užívateľ bytu je povinný byt udržiavať a konať tak, aby pri užívaní nerušil a neohrozoval ostatných užívateľov.
3. Užívateľ bytu prispieva na údržbu a opravy spoločných častí domu a spoločných zariadení domu.
4. Užívateľ nesmie vykonávať žiadne úpravy bytu. Rovnako nemôže vykonávať zmeny v zariadení bytu. Užívateľ zodpovedá za prípadnú škodu, ktorá vznikne takto neoprávneným uskutočnením úprav alebo prác.
5. Užívateľ bytu, ktorý vykoná úpravy bytu je povinný tieto úpravy na vlastné náklady odstrániť a uviesť zmenené do pôvodného stavu.
6. Potrebnú údržbu, opravy a stavebné úpravy je oprávnená vykonávať iba správcovská spoločnosť – správca, ktorého vybral vlastník domu, resp. ním poverená osoba.
7. Správca je oprávnený vykonávať nutné stavebné úpravy alebo iné zmeny v byte alebo v nebytovom priestore len so súhlasom vlastníka.
- 8.

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 tomuto domu a pritom nie sú stavebnou súčasťou domu, ako aj v jeho bezprostrednom okolí si zabezpečujú užívatelia sami.
2. Užívateľ 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 a pritom nie sú stavebnou súčasťou domu, ktoré spôsobil sám alebo osoba, ktorá

s ním žije v spoločnej domácnosti, alebo ich návšteva, alebo spoločenské zvierá v ich starostlivosti (napr. pes, mačka a pod.). Správca má právo takéto poškodenie alebo znečistenie odstrániť na náklady užívateľa, 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, kočíkareň, 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 hmyzu a hlodavcov.
4. Čistotu a priechodnosť spoločných častí alebo spoločných zariadení domu (napr. chodba, schodisko, strecha, kočíkareň, vestibul a pod.), zaprataných a znečistených užívateľom bytu je užívateľ bytu povinný zabezpečiť bezodkladne priebežným čistením. Odpad je užívateľ bytu povinný odstrániť.
5. Komunálny odpad je užívateľ 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). Vlastník domu zabezpečí nádoby na odpad.
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 svojim 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 hod. ráno a 20.00 hod. večer.
8. Užívateľ 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) a v spoločných zariadeniach domu (napr. kočíkareň) je zakázané fajčenie a požívanie alkoholických nápojov a iných návykových látok a zotrvávanie a zhromažďovanie sa osôb.
10. Lodžie 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 a lodžií je zakázané. Na chodbách 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 lodžie ani odhadzovať na schody.
12. Nedodržanie ustanovení predchádzajúcich odsekov tohto článku zakladá správcovi právo zjednať nápravu (napr. vyčistením, odstránením, vypratáním) a uplatniť si úhradu takto vzniknutých oprávnených nákladov u príslušného užívateľa, 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 (schodištia, chodby a pod.).
2. Sadenie, rezanie, príp. výrub drevín alebo všetky zmeny príľahlého pozemku k bytovému domu užívateľa nesmú vykonávať.
3. Bez predchádzajúceho súhlasu vlastníka domu 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).
4. Nepovolaná osoba má zakázaný vstup do priestorov spoločných zariadení domu, v ktorých sú umiestnené vodovodné, kanalizačné, elektrické prípojky a do priestorov na poschodiach, kde sú umiestnené požiarno-technické zariadenia. V priestoroch s požiarno-technickými zariadeniami na poschodiach je zakázané ukladanie iných predmetov.
5. Správca 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 (zákon č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov).

Článok 7

Informačné zariadenia v dome

1. Užívateľ zabezpečí označenie menom a priezviskom svojho bytu a poštovej schránky v priestorov na to určených.
2. V dome je v každom vchode umiestnená informačná tabuľa s určením adresy správcu objektu, telefónnymi číslami tiesňových volaní, havarijnej služby, poruchovej služby.
3. Správca zabezpečí označenie spoločných častí domu a spoločných zariadení domu s uvedením ich názvu, určenia, charakteru a využitia (napr. hlavné uzávery vody, elektrickej energie, požiarne zariadenia) a splnenie predpísaných podmienok na účinné zdolanie 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.

Článok 8

Predmety na lodžiách a v oknách

1. Veci uložené alebo vyvesené na lodžii alebo v okne viditeľnom z verejného priestranstva nesmú rušiť estetický vzhľad domu. Na lodžii alebo v okne môžu byť uložené alebo vyvesené len bežne používané veci.

2. Nádoba s kvetmi a kvetináčmi umiestnená na vonkajšej parapetnej ploche okna alebo lodžie musí byť zabezpečená proti samovoľnému pádu a proti pádu v dôsledku pôsobenia vetra tak, aby nedošlo k jej 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.

Článok 9

Chov spoločenského zvierat'a

1. V byte možno chovať len drobné spoločenské zvieratá – psa a mačku a to len na základe písomnej žiadosti nájomcu bytu predloženej vlastníkovi bytového domu spolu s písomným súhlasom 2/3 nájomcov bytového domu a v súlade s podmienkami ustanovenými všeobecne záväznými právnymi predpismi - napr. zákon č. 282/2002 Z. z., ktorým sa upravujú niektoré podmienky držania psov, zákon č. 39/2006 Z. z. o veterinárnej starostlivosti a inými. Iné zvieratá (napr. hady, veľké alebo nebezpečné plemená psov, atď.) nie je možné chovať ani so súhlasom ostatných nájomcov bytov.
2. Je zakázané chovať alebo dlhodobo držať spoločenské zviera v priestore spoločnej časti domu alebo spoločného zariadenia domu.
3. Chovateľ spoločenského zvierat'a je povinný:
 - a) dbať, aby v súvislosti s chovom spoločenského zvierat'a v dome nevznikli hygienické problémy alebo akákoľvek nečistota;
 - b) odstrániť okamžite a na vlastné náklady zlikvidovať zvieracie výlučky a akékoľvek iné zvyšky, ktoré vznikli v priamej súvislosti s držbou a chovom spoločenského zvierat'a;
 - c) zabezpečiť, aby ostatní užívatelia bytov a iné osoby, nachádzajúce sa v dome neboli ohrozované alebo obťažované napr. zavýjaním, štekaním alebo iným rušivými prejavmi spoločenského zvierat'a;
 - d) zabezpečiť, aby spoločenské zviera vodila mimo bytu len osoba, ktorá je telesne vyspelá a duševne spôsobilá ovládať toto zviera v každej situácii a dostatočne schopná predísť tomu, aby spoločenské zviera zaútočilo alebo iným spôsobom ohrozilo človeka alebo iné zviera a zabrániť tak vzniku škody na zdraví, majetku, prírode a životnom prostredí, ktoré by spoločenské zviera mohlo spôsobiť;
 - e) každú škodu, ktorá vznikla v súvislosti s chovom spoločenského zvierat'a, bezodkladne odstrániť alebo uhradiť;
 - f) ukončiť držanie a chov neprispôsobivého spoločenského zvierat'a, ak ho na to vyzve vlastník bytového domu.

Článok 10

Otváranie a zatváranie vstupu do domu

1. Užívateľ bytu je povinný šetrne zaobchádzať s vchodovými dverami vybavenými automatickým otváraním z bytu a s ostatnými dverami.

2. V záujme ochrany majetku 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 užívateľov bytov môžu používať len osoby, ktorým bol tento zverený do užívania vlastníkom domu.
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 11

Záverečné ustanovenia

1. Tento domový poriadok bol schválený uznesením č. 2022/024/B/8 na 24. zasadnutí Obecného zastupiteľstva obce Pažiť dňa 29.06.2022 a nadobúda účinnosť dňa 01.07.2022. Od tohto dňa je záväzný pre každého užívateľa bytu a osobu, ktorá sa za akýmkoľvek účelom nachádza v dome.
2. Porušenie tohto domového poriadku alebo iných právom chránených záujmov a dobrých mravov vlastníka domu rieši v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi (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 č. 126/2006 Z. z. o verejnom zdravotníctve a o zmene a doplnení niektorých zákonov, VZN č. 1/2022 o prideľovaní nájomných bytov vo vlastníctve obce Pažiť).
3. Vlastník domu zabezpečí zverejnenie tohto domového poriadku na www.obecpazit.sk. Správca domu zabezpečí zverejnenie tohto domového poriadku na viditeľnom mieste v dome.

V Pažiti, dňa 29.06.2022.

pečiatka s erbom obce
Bc. Mária Gendiarová v.r.
starostka obce

O B S A H

PRVÁ ČASŤ: Všeobecné ustanovenia

Článok 1 Úvodné ustanovenia

Článok 2 Práva a povinnosti užívateľov bytov a iných osôb

DRUHÁ ČASŤ: Užívanie domu

Článok 3 Pokoj v dome

Článok 4 Ochrana majetku, údržba, opravy, stavebné úpravy

Článok 5 Poriadok a čistota v dome a v jeho okolí

Článok 6 Užívanie spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva domu

Článok 7 Informačné zariadenia v dome

Článok 8 Vyvesovanie a vykladanie predmetov na lodžiu alebo do okna

Článok 9 Chov spoločenského zvierat'a

Článok 10 Otváranie a zatváranie vstupu do domu

TRETIA ČASŤ: Záverečné ustanovenia

Článok 11 Záverečné ustanovenia