

DOMOVÝ PORIADOK

PRVÁ ČASŤ VŠEOBECNÉ USTANOVENIA

Článok I.

Úvodné ustanovenie

Tento domový poriadok upravuje najmä práva a povinnosti vlastníka bytového domu, správcu bytového domu a nájomcu bytu vyplývajúce z užívania bytu, ich vzájomné vzťahy a vzájomné vzťahy nájomníkov bytov v bytovom dome, spôsob zabezpečenia poriadku a čistoty v bytovom dome, spôsob užívania nebytových priestorov (NP), spoločných priestorov a zariadení domu. Domový poriadok a jeho dodatky sú záväzné pre všetkých vlastníkov, nájomcov bytov a osoby prechodne sa zdržujúce v bytovom dome. Základné práva a povinnosti vlastníkov a nájomcov bytov a nebytových priestorov v dome upravuje zákon č.40/1964 Z.z. občiansky zákonník, zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov a zákon 116/1990 Z.z. o nájme a podnájme bytov a nebytových priestorov - všetky v znení neskorších predpisov .

Článok II.

Práva a povinnosti nájomníkov bytov pri užívaní bytov

- Nájomcovia bytov a osoby ktoré s nimi žijú v spoločnej domácnosti majú právo užívať byt a jeho príslušenstvo, právo užívať spoločné priestory a spoločné zariadenia domu a právo používať služby, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
- Nájomca bytu je povinný všetky drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a obvyklé práce v byte si zabezpečiť sám a na vlastné náklady.
- Nájomca bytu je povinný včas vykonať opravy v byte, inak zodpovedá za škody, ktoré nesplnením povinností vznikli.
- Nájomca bytu je povinný oznámiť vlastníčkovi bez zbytočného odkladu potrebu väčších opráv v byte, ktoré má znášať vlastník, a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá neplnením tejto povinnosti vznikla.
- Nájomca bytu a nebytového priestoru je povinný konať tak, aby pri užívaní, udržiavaní, zmenách bytu alebo nebytového priestoru v dome, prípadne jeho časti nerušil a neohrozoval ostatných nájomníkov a užívateľov vo výkone ich užívateľských práv.
- Nájomca bytu a nebytového priestoru je povinný umožniť na požiadanie na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do bytu, alebo nebytového priestoru, správcovi, alebo osobe oprávnenej vykonať opravu a údržbu spoločných častí a zariadení domu, ktoré sú prístupné z bytu alebo nebytového priestoru, ktorý užíva.
- 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.
- Užívateľ bytu alebo nebytového priestoru je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v dome sám, jeho spolubývajúcí, prípadne jeho návštevník. Ak sa tak nestane, má správca domu právo po predchádzajúcom upozornení, závady a poškodenia odstrániť a požadovať od užívateľa náhradu.
- Nájomca bytu je povinný dodržiavať Domový poriadok bytového domu.

Článok III.

Stavebné úpravy bytu a nebytového priestoru

1. Nájomca bytu nesmie vykonávať žiadne stavebné úpravy v nájomnom byte, či podstatné zmeny na predmete nájmu, a to ani na svoje náklady / rekonštrukcie, opravy a údržby, ktoré si vyžadujú vrtanie, pílenie, búchanie a ďalšie hlučné zvuky /. Zakázané je individuálne montovať na fasádu domu alebo vonkajšie rámy okien pred okenné žalúzie a rolety, sušiče na bielizeň, TV antény, satelitné paraboly , prijímačov vrátane ich montovania na balkóny, zasklievanie balkónov a klimatizačné zariadenia. Zakázané sú aj úpravy na spoločných nebytových priestoroch a tiež akékoľvek zásahy do elektrického vedenia a také úpravy, ktoré by ohrozili statiku bytu alebo zmenili jeho charakter.

DRUHÁ ČASŤ

UŽÍVANIE BYTOVÉHO DOMU

Článok I.

Pokoj v dome

- 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 užívateľov ostatných bytov a NP nadmerným hlukom, nerobili výtržnosti, ani inak nezhoršovali podmienky riadneho užívania bytov a NP v dome.
- Nočný klud je stanovený od 22.00 hod. do 6.00 hod. nasledujúceho dňa. 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, hlučne sa zabávať.
- Nájomcovia bytov a NP sú povinní v čase nočného kludu stíšiť televízne, rozhlasové a ostatné audiovizuálne zariadenia na izbovú počť hlasnosti.

Článok II.

Uzamykanie bytového domu

- Z dôvodu zamedzenia prístupu cudzích ľudí do bytového domu, ako aj ochrany majetku vlastníka bytov, sú nájomcovia povinní uzamykať vchod do domu od 22.00 hod. do 6.00 hod.
- Pri výmene vchodovej zámkovej vložky má nájomca každého bytu a NP právo na jeden kľúč hradený z prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv bytového domu. Výmenu vložky a rozmnoženie kľúčov zabezpečí správca domu.
- Ak sú vchodové dvere vybavené automatickým otváraním z bytu nájomcu (automatický vrátnik), je užívateľ bytu alebo NP povinný vchodové dvere zatvárať (nie zamykať) aj počas dňa.
- Každý užívateľ bytu a NP je povinný (po identifikácii osôb) vpustiť do domu správcu, ním poverené osoby, havarijnú službu, príslušníkov požiarného zboru, osoby poskytujúcu lekársku pomoc a kontrolné orgány štátnej správy.

Článok III.

Poriadok a čistota v dome

- Čistotu a poriadok v spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, v tých obytných domoch, v ktorých je zabezpečená služba na upratovanie týchto častí, zabezpečuje dodávateľ.
- Rozsah upratovacích prác a interval ich vykonávania je obsahom pracovnej náplne osoby vykonávajúcej upratovanie.
- V domoch, kde nie je zabezpečená služba na upratovanie si čistotu a poriadok v spoločných častiach zabezpečujú nájomcovia bytov sami podľa rozpisu služieb.

- Užívateľ bytu alebo nebytového priestoru je povinný udržiavať poriadok a čistotu v dome a jeho okolí (stanovisko kontajnerov, chodník) a svojim 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. Správca má právo poškodenie a znečistenie odstrániť na náklady užívateľa, ak pôvodca znečistenia alebo poškodenia v obvyklom čase nespĺní základné povinnosti užívateľa.
- V rámci zimnej údržby sú nájomcovia v zmysle zákona č.135/1961 Z.z. o pozemných komunikáciách a v zmysle VZN mesta Topoľčany, povinní zabezpečiť čistenie schodov a celého príľahlého chodníka k nehnuteľnosti.
- Systém nakladania s odpadmi upravuje VZN mesta Topoľčany o nakladaní s komunálnymi odpadmi a drobnými stavebnými odpadmi .
- Užívateľ bytu (NP) je povinný zhromažďovať a triediť komunálny odpad a jeho jednotlivé zložky ukladaním do vyhradených kontajnerov, zberných nádob, príp. miest na to určených.
- V komunikačných priestoroch domu (schodiská, chodby, spoločný pivničný priestor) nie je dovolené uskladňovať akýkoľvek odpad, nábytok a iný nadrozmerný odpad.
- V spoločných priestoroch domu (chodby, schodišťa, výťahy, pivničný priestor) je zakázané fajčiť a iným spôsobom používať tabakové výrobky, používať alkoholické nápoje a omamné látky.
- Užívateľ bytu (NP) nesmie vetrať byt (nebytový priestor) do chodby a výparmi z varenia a dymom z cigariet zamorovať ovzdušie schodiska a susedných bytov, najmä cez bytové jadro, resp. vetracie šachty.
- Je zakázané grilovanie na balkónoch. 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 vyhadzovať cez okná a balkóny, ani odhadzovať na schody.
- Vytriasať, prášiť a čistiť predmety z okien bytov a NP je zakázané.
- Ak užívateľ bytu (NP) znečistí priestor určený na prášenie, je povinný ho očistiť.
- Kvety umiestnené na parapetoch okien a na balkónoch musia byť bezpečne zaistené proti pádu. Pri ich polievaní nesmie voda pretekať a poškodzovať spoločné časti domu, veci susediacich užívateľov a chodcov.

Článok IV.

Informačné zariadenia v dome

- Užívateľ bytu (NP) je povinný označiť ním užívaný byt alebo nebytový priestor, ich príslušenstvo a poštovú schránku svojim menom.
- Správca domu označí každé podlažie a umiestni v blízkosti domového vchodu na viditeľnom mieste závesnú skrinku na oznamy. Základné informácie, ktoré sa v skrinke oznamujú, môžu obsahovať:
 - číslo bytov a NP a zoznam ich užívateľov,
 - adresu správcu domu s uvedením telefónnych čísel do firmy správcu a na havarijnú službu výťahov a inžinierskych sietí,
 - pracovnú náplň upratovačky a termíny vykonávania prác,
 - umiestnenie domových uzáverov vody, plynu, kúrenia,
 - telefónne čísla pre tiesňové volania,
 - meno osoby, ktorá má kľúče od zamknutých spoločných priestorov.

Článok V.

Užívanie spoločných priestorov domu

- Spoločné priestory v dome môžu užívatelia bytov a NP užívať len na účel, na ktorý boli prvotne určené. Zmena účelu užívania týchto priestorov je zakázaná.

- V spoločných priestoroch domu sa nesmú umiestňovať materiály a predmety ohrozujúce bezpečnosť nájomcov a užívateľov bytov a NP, ani predmety, ktoré by mohli spôsobiť nebezpečenstvo vzniku požiaru alebo výbuchu.
- Do priestorov kočíkárne možno okrem detských kočíkov a invalidných vozíkov umiestňovať najmä bicykle, detské kolobežky, trojkolky. Zakázané je umiestňovanie mopedov, motoriek a iných nepotrebných predmetov a nábytku.

Článok VI.

Chov domácich zvierat

- Domáce zvieratá, najmä mačky a psov možno chovať v byte, iba v súlade so všeobecne záväzným nariadením mesta o chove zvierat.
- Nájomcovia domácich zvierat sú povinní dbať na to, aby zvieratá nespôsobovali hygienické nedostatky alebo nečistotu v bytovom dome a jeho okolí. Zvieracie exkrementy sú povinní bezodkladne odstrániť a zlikvidovať.
- Nájomcovia domácich zvierat sú povinní zabezpečiť, aby zvieratá nespôsobovali škody, neobťažovali ostatných užívateľov domu, najmä zavíjaním, brechaním alebo iným spôsobom.
- Ak mesto zisťuje počet psov v dome prostredníctvom správcu, sú užívatelia bytov a NP povinní pravdivo oznámiť údaje o nimi chovaných zvieratách do zisťovacieho hárku.
- Je zakázané chovať, alebo držať zvieratá na balkónoch, v pivniciach a v iných spoločných priestoroch domu.
- V bytovom dome sa nesmú chovať úžitkové zvieratá.

Článok VII.

Požiarna ochrana v dome

- Požiarna ochrana v dome je zabezpečovaná podľa vypracovanej a schválenej požiarnebezpečnostnej charakteristiky užíwanej stavby, ktorá je vyhotovená v zmysle zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov.
- 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).
- 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. Správca je povinný pravidelne kontrolovať hasiace prostriedky a zabezpečovať ich údržbu.
- Do spoločných priestorov sa nesmú ukladať motorky, mopedy a pod. z dôvodu dodržovania predpisov o požiarnej ochrane.
- Na chodby, schodišťa a iné spoločné priestory nie je možné ukladať predmety, ktoré bránia ich spoločnému užívaniu a môžu sťažiť podmienky na záchranné práce v prípade vzniku požiaru alebo by pri hromadnom úniku osôb z domu mohli byť príčinou úrazu a nepriechodnosti únikovej cesty.

Článok VIII.

Vymáhanie pohľadávok od neplatičov

- Dlžná suma nájomcu bytu, ktorý neplatí za užívanie bytu, je pohľadávka – záväzok voči vlastníčkovi bytov a nie voči správcovi. Správca je povinný vymáhať túto pohľadávku v mene vlastníka a na ich účet v nasledovnom postupe:
 - prvá upomienka pri nezaplatení mesačnej zálohovej platby v prospech vlastníka bytov

- druhá upomienka
- tretia upomienka – pred žalobná výzva – pokus o zmier
 - návrh na vydanie platobného rozkazu na príslušný súd – súdne trovy / kolký idú na ťarchu nájomcu
 - po nadobudnutí právoplatnosti platobného príkazu nájomca neuhradí pohľadávku, správca postúpi pohľadávku exekútorovi – poplatok / kolký exekútora idú na ťarchu nájomcu
 - neuhradená pohľadávka nájomcu je zabezpečená aj tým, že nájomca má nájomnú zmluvu na dobu určitú a keď si nespĺni svoju platobnú povinnosť voči vlastníčkovi bytu, vlastník si uplatňuje právo voči nájomcovi podaním návrhu na vypratanie bytu na príslušný súd
 - vlastník bytu má právo podať na príslušný súd návrh na vypratanie nájomcu aj v prípade porušovania domového poriadku

Článok IX.

Spoločné a záverečné ustanovenia

- Tento domový poriadok je záväzný pre nájomcov a užívateľov všetkých bytov a nebytových priestorov v bytovom dome, ako aj pre osoby, ktoré sa zdržiavajú v dome.
- Spory vznikajúce porušením prijatých zásad Domového poriadku, môžu nájomcovia ak sa jedná o priestupok riešiť v zmysle zákona NR SR číslo 372/1990 o priestupkovom konaní, alebo súdnou cestou podaním žaloby.
- Správca domu zabezpečí, aby bol tento domový poriadok dostupný každému užívateľovi bytu v dome a vyvesený na viditeľnom mieste v dome.

V Topoľčanoch, dňa : Mestské služby Topoľčany, s.r.o.
Váš správca

Mestské služby Topoľčany, s.r.o.,
Nám. Ľudovíta Štúra 2357/2, 955 01 Topoľčany

Správa, údržba bytov, výroba a rozvod tepla:

- konateľ pre správu bytov	0911 481 358
- technik bytového hospodárstva	0911 733 518
- bytová agenda-predpis platieb	0948 004 234
- vedúci tepelného hospodárstva	0903 056 856
- dispečing - pohotovosť	0911 733 518

Havarijná služba :

- elektroinštalácie, vodoinštalácie	0902 891 587, 0948 266 773
- výťahy BD 5016/15,5046/17,5056/19	0902 928 204
- výťahy BD 4082/10 a 12	0903 766 398
- plyn – SPP	0800 111 727
- voda – ZsVS	0911 101 461
- elektrina – ZSE	0800 111 567
- hasiči	150 , 112

MESTO
TOPOLČANY