



# Domový poriadok nájomných bytov obce Tomášov

## Prvá časť Všeobecné ustanovenia

### Článok I. Úvodné ustanovenie

Tento domový poriadok upravuje najmä vzájomné vzťahy užívateľov, nájomníkov pri užívaní bytov a nebytových priestorov, (ďalej len NP), v dome, 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 nájomníkov 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.116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a Všeobecne záväzné nariadenie Tomášova č. 1/2014 o nájomných bytoch.

### Článok II. Práva a povinnosti nájomníkov bytov pri užívaní bytov

1. Nájomníci bytov, 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. Bez súhlasu vlastníka bytu nájomník nemôže ubytovať inú osobu. Ubytovanie alebo prenocovanie cudzích osôb (napr. návšteva rodinného príslušníka), nájomca je povinný okamžite nahlásiť vlastníkovi bytu na Obecnom úrade v Tomášove alebo na e-mailovej adrese: [podatelna@tomasov.sk](mailto:podatelna@tomasov.sk). Poplatok za prenocovanie cudzím osobám činí 0,50 €/noc.
2. Nájomník bytu má právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe domu, rozhodovať ako spolunájomník o využívaní spoločných častí a spoločných zariadení domu, príslušenstve a pozemku, najmä o spôsobe ich prevádzky, údržby a opráv.
3. Nájomník bytu je povinný užívať byt, spoločné priestory a zariadenia domu riadne a riadne používať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
4. Nájomník bytu je povinný včas vykonať malé opravy v byte a na väčšie poruchy na spoločných častiach domu včas upozorniť vlastníka domu, inak zodpovedá za škody, ktoré nesplnením tejto povinností vznikli.
5. Nájomník bytu a nebytového priestoru je povinný konáť tak, aby pri užívaní, udržiavaní, zmenách, nerušil a neohrozoval ostatných nájomníkov a užívateľov vo výkone ich vlastníckych, spoluľastníckych a spoluuzívacích práv.
6. Nájomník bytu a NP je povinný umožniť na požiadanie na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do bytu, alebo nebytového priestoru, osobe oprávnenej vykonať opravu a údržbu spoločných častí a zariadení domu, ktoré sú prístupné z bytu, alebo NP, ktorý užíva.
7. Užívateľ bytu, alebo NP, je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v dome sám, jeho spolubývajúci, prípadne jeho návštevník na vlastné náklady. Ak sa tak nestane, má vlastník domu právo po predchádzajúcom upozornení závady a poškodenia odstrániť a požadovať od



# Domový poriadok nájomných bytov obce Tomášov

užívateľa náhradu. O každom takom poškodení stien, vodovodného a elektrického systému nájomca okamžite musí informovať vlastníka domu a spôsob opravy s ním konzultovať.

## Článok III. Stavebné úpravy bytu a nebytového priestoru

1. Nájomník bytu, alebo NP, môže v dome vykonávať úpravy len po získaní povolenia od vlastníka domu.

2. O zámere uskutočniť stavebné úpravy alebo udržiavacie práce v byte alebo v NP, so žiadosťou o stanovisko k vplyvu týchto úprav a prác, najmä na vzhľad a stabilitu domu je nájomník bytu povinný písomne požiadať vlastníka domu a informovať aj ostatných nájomníkov domu. Ostatní nájomníci domu k zámeru nájomníka zaujmú do 7 dní písomne stanovisko.

3. Nájomca nesmie v byte vykonávať stavebné úpravy a ani inú podstatnú zmenu v byte bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa a to ani na svoje náklady. Ide najmä o zavádzanie alebo zmenu vodovodného, elektrického, plynového alebo iného vedenia, odstraňovanie alebo vymieňanie sporákov, výmenu radiátorov za iné veľkosti oproti pôvodne inštalovaným, ďalej zamurovanie alebo prerážanie dverí, okien, premiestňovanie priečok, úpravy balkónov a iné stavebné úpravy, ktoré sú v rozpore s pôvodným projektom bytového objektu. Vzhľadom na konštrukciu stien nájomca nesmie urobiť žiadnený zásah do stien bez povolenia prenajímateľa, svoj nábytok má upraviť tak, aby sa nemohol zvaliť na steny. V byte nesmie prechovávať organické rozpúšťadlá (riedidla náterových hmôt). Prenajímateľ má právo požadovať, aby veci upravené bez súhlasu prenajímateľa boli bezodkladne alebo v stanovenej lehote uvedené do pôvodného stavu. Nájomca bytu zodpovedá za vzniknutú škodu pri neodbornom vykonávaní zmien v úpravách bytu alebo spoločných priestorov bytového objektu.

Prenajímateľ je po dohode s nájomcom oprávnený vstúpiť do bytu za účelom zistenia technického a hygienického stavu bytu, aj za účasti na to prenajímateľom prizvaných odborných orgánov, alebo pracovníkov špecializovaných firiem a organizácií.

Prenajímateľ má právo vstúpiť do bytu v prípade všeobecného ohrozenia, krajnej nûdze alebo aby zabránil vzniku škody na majetku. Pri takomto konaní je povinný dodržať obvyklé postupy a zásady.

Prenajímateľ je oprávnený vykonať stavebné úpravy bytu alebo iné podstatné zmeny v byte iba so súhlasom nájomcu, v prípade, ak by bol byt prevedený do vlast. nájomcovi podľa Zák. č. 182/1993 Zb., len so súhlasom nájomníka bytu, resp. spoločenstva. Tento súhlas možno odoprieť len z mimoriadnych dôvodov. Ak prenajímateľ vykonáva také úpravy na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, je nájomca povinný ich realizáciu umožniť, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikne.

Prenajímateľ je povinný vykonať riadnu údržbu, nevyhnutné opravy a úpravu domu a jeho technických zariadení, podľa možností a vzájomných dohôd primerane ho zlepšovať, modernizovať a pri riešení základných otázok správy domu spolupracovať so spoločenstvom vytvoreným podľa osobitného predpisu.



# Domový poriadok nájomných bytov obce Tomášov

## Druhá časť Užívanie bytového domu

### Článok I. Pokoj v dome

1. Nájomník bytu a osoby, ktoré s ním žijú v domácnosti, ako aj iné osoby, zdržiavajúce sa s jeho súhlasom v dome, sú povinní správať sa tak, aby nerušili užívateľov ostatných bytov a NP nadmerným hlukom, rozhadzovaním odpadov, dymom, nerobili výtržnosti, ani inak nezhoršovali podmienky riadneho užívania bytov a NP v dome.
2. Nočný kľud 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 správať (chodiť) na schodišti, alebo zabávať sa v bytoch a ani iným spôsobom (napr. používaním práčky alebo iných zariadení) rušiť ostatných užívateľov.
3. Užívatelia bytov a NP sú povinní v čase nočného kľudu stísiť televízne, rozhlasové a ostatné audiomizuálne zariadenia a všetko čo vydáva zvuk na izbovú počutelnosť.

### Článok II. Uzamykanie bytového domu

1. Z dôvodu zamedzenia prístupu cudzích osôb do bytového domu, ako aj ochrany majetku užívateľa bytov a NP sú povinní zatvárať vchod do domu počas celého dňa a uzamykať vchod od 22.00 hod. do 6.00 hod., ak nájomníci bytov a NP neustanovia, že sa vchod má uzamykať aj v inom čase.
2. Pri výmene vchodovej zámkkovej vložky má nájomník každého bytu a NP právo na dva kľúče hradené z prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv.

### Článok III. Poriadok a čistota v dome a jeho okolí

1. Čistotu a poriadok v spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, ako aj v okolí domu vrátane kosenia trávy zabezpečujú nájomníci bytov a NP.
2. Rozsah upratovacích prác a intervaly ich vykonávania sú obsahom dohody nájomníkov bytov v danom dome.
3. Užívateľ bytu, alebo NP, je povinný bezodkladne, na vlastné náklady, odstrániť neprimerané znečistenie spoločných priestorov, ktoré spôsobil sám, jeho domáce zviera, resp. jeho návštěvník. V prípade, že spoločné priestory znečistil nebezpečnými látkami, ktoré môžu ohroziť ostatných užívateľov bytov, je povinný znečistenie odstrániť okamžite.



## Domový poriadok nájomných bytov obce Tomášov

4. V prípade vykonávania stavebných úprav v byte, v nebytovom priestore (NP) užívateľa, ktoré je spojené so znečisťovaním spoločných priestorov v dome, najmä schodiska, je nájomník povinný zabezpečiť ich priebežné čistenie. Drobný stavebný odpad je užívateľ povinný odstrániť na vlastné náklady tak, aby nemohlo dojsť k znečisteniu bytov a NP ostatných nájomníkov.
5. Systém nakladania s odpadmi upravuje Všeobecne záväzné nariadenie obce o nakladaní s komunálnymi odpadmi a drobnými stavebnými odpadmi .
6. Užívateľ bytu (NP) je povinný zhromažďovať a triediť komunálny odpad a jeho jednotlivé zložky ukladaním do vyhradených zberných nádob, príp. kontajnerov v obci a miest na to určených.
7. Užívateľ bytu (NP) je povinný si prenajať od obce zberného nádoba s veľkosťou a cyklom odvozu tak, aby sa do zbernej nádoby zmestil celý odpad, ktorý vzniká v jeho priestoroch. Svoju zbernému nádobi má umiestniť a pripojiť tak, aby vietor nemohol zvaliť.
8. Užívateľ bytu (NP) nesmie znečisťovať stanovište kontajnerov, nesmie poškodzovať zberné nádoby a ich označenie a nesmie znemožniť ( napr. parkovaním auta ) vykonanie pravidelného odvozu odpadu.
9. Užívateľ bytu (NP) nesmie do zberných nádob a kontajnerov na zmesový komunálny odpad ukladať uhynuté zvieratá, horľavý, výbušný odpad a odpad, ktorý by svojím zložením ohrozil zdravie zamestnancov organizácie, ktorá odváža a likviduje komunálny odpad, prípadne iných osôb. Odpad do nádob má umiestniť tak, aby zvieratá nemohli odtiaľ vyťahovať.
10. Užívateľ bytu (NP) nesmie odhadzovať odpady do kanalizačných zariadení, (záchody, výlevky) vyhadzovať odpad z okien, kŕmiť túlavé zvieratá. Reklamné letáky sa musia zabezpečiť tak, aby vietor nemohol ich rozfúkať do dvora a okolitého priestoru.
11. V komunikačných priestoroch domu (schodiská, chodby) nie je dovolené uskladňovať akýkoľvek odpad, nábytok a iný nadrozmerný predmet(odpad) a žiadnen predmet, ktorý obsahuje nebezpečné látky. bicykle treba skladovať vo vlastných priestoroch. V spoločných priestoroch môžu byť len na veľmi krátke časy tak, aby ostatných užívateľov neobmedzovali v prechode a v prenášaní predmetov.
12. Užívateľ bytu (NP) nesmie vetať byt (nebytový priestor) do chodby a výparmi z varenia alebo dymom z cigariet zamorovať ovzdušie schodiska.

### Článok IV. Prášenie a čistenie predmetov

1. Užívatelia bytov a NP môžu koberce a iné predmety prášíť a čistiť len mimo spoločných priestorov v dome, napr. na dvore alebo v byte.
2. Vytriasať, prásiť a čistiť predmety z okien bytov a NP je zakázané.



# Domový poriadok nájomných bytov obce Tomášov

3. Ak užívateľ bytu (NP) znečistí priestor určený na prášenie(zábradlie na dvore), je povinný ho očistiť.

## Článok V. Vyvesovanie a vykladanie vecí z okna

1. Veci uložené alebo vyvesené v oknách, viditeľných z verejného priestranstva nesmú rušiť vzhľad domu a nesmú vzbudzovať verejné pohoršenie. Ak sa tak stane musia sa okamžite odstrániť.

2. Kvety umiestnené na parapetoch okien musia byť bezpečne zaistené proti pádu. Pri ich polievaní nesmie voda pretekať a poškodzovať spoločné časti domu, veci susediacich užívateľov a chodcov. Ak nedostatočne prievnené veci pri páde poškodia časť domu, užívateľ, ktorý vec tam umiestnil, je povinný zabezpečiť opravu na vlastné náklady.

## Článok VI. Užívanie spoločných priestorov domu

1. Spoločné priestory v dome môžu užívatelia bytov a NP užívať len na účel, na ktorý boli prvotne určené. Zmena účelu užívania týchto priestorov sa môže uskutočniť len v súlade so stavebným zákonom (§85 stavebného zákona) a so súhlasom vlastníka domu.

2. V spoločných priestoroch domu sa nesmú umiestňovať materiály a predmety ohrozujúce bezpečnosť nájomníkov a užívateľov bytov a NP, ani predmety ktoré by mohli spôsobiť nebezpečenstvo vzniku požiaru alebo výbuchu, alebo obmedzovať priechodnosť schodišta a chodieb.

3. Za poriadok a čistotu spoločných priestorov zodpovedá užívateľ bytu a NP, ktorý daný priestor použil.

## Článok VII. Chov domácich zvierat

1. Chov zvierat v bytovom dome povoluje na základe písomnej žiadosti nájomcu starosta obce Tomášov.

2. Vlastníci domácich zvierat sú povinní dbať na to, aby zvieratá nespôsobovali hygienické nedostatky, alebo nečistotu v dome a jeho okolí. Zvieracie exkrementy sú povinní bezodkladne odstrániť. Zvieracie exkrementy nesmú zostať v okolí bytového domu a na iných verejných priestranstvách v obci.

3. Vlastníci domácich zvierat sú povinní zabezpečiť, aby zvieratá nespôsobovali škody, neobťažovali ostatných užívateľov domu, najmä zavíjaním, brechaním, alebo iným spôsobom.

4. Je zakázané chovať, alebo držať zvieratá v spoločných priestoroch domu.

5. V prípade sťažností a porušení zásad domového poriadku nájomných bytov je odvolacím orgánom Obecné zastupiteľstvo v Tomášove.



# Domový poriadok nájomných bytov obce Tomášov

## Článok VIII. Nájom bytu

Vlastník domu (ďalej prenajímateľ) je povinný odovzdať nájomcovi byt v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu, okrem prípadov, keď bol poskytnutý na základe žiadosti na jeho úpravu na vlastné náklady.

Nájom bytu vzniká nájomnou zmluvou, ktorou prenajímateľ prenecháva nájomcovi za nájomné byt do užívania, a to na dobu určitú, nájomná zmluva spravidla obsahuje aj opis príslušenstva a opis stavu bytu.

Nájom bytu je chránený, ak nedôjde k dohode, možno ho vypovedať len z dôvodov ustanovených v zákone.

Neoddeliteľnou súčasťou nájomnej zmluvy je zápisnica o odovzdaní a prevzatí bytu potvrdená podpisom zmluvných strán.

Spôsob výpočtu nájomného, úhrady za plnenia spojené a poskytované s užívaním bytu, spôsoby platenia ako aj prípady, v ktorých je prenajímateľ oprávnený jednostranne zvýšiť nájomné a zmeniť ďalšie podmienky nájomnej zmluvy, ustanoví osobný predpis.

Nájomca má právo na primeranú zľavu nájomného, pokiaľ prenajímateľ napriek jeho upozorneniu neodstráni v byte alebo v dome poruchu, ktorá podstatne alebo dlhší čas zhoršuje jeho užívanie. Právo na primeranú zľavu z nájomného má nájomca aj vtedy ak sa poskytovali plnenia spojené s chybami a ak sa v dôsledku toho užívanie bytu zhoršilo.

**Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu do piatich dní po ich splatnosti, je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania.** Ak nájomca nájomné neplatí i naďalej alebo iným závažným spôsobom poruší práva a povinnosti z tohto Domového poriadku, postupuje sa sankčným postupom podľa úprav osobitného predpisu.

## Článok IX. Spoločné a záverečné ustanovenia

Tento domový poriadok je záväzný pre nájomníkov a užívateľov všetkých bytov a NP v dome vrátane členov ich domácností, ako aj pre osoby, ktoré sa v dome zdržiavajú.

Dňom nadobudnutia účinnosti tohto domového poriadku stráca účinnosť domový poriadok schválený Obecným zastupiteľstvom v Tomášove dňa 10.05.2010 s uznesením č. 2/2010.

Tento domový poriadok nadobúda účinnosť dňom jeho schválenia OZ v Tomášove.

Domový poriadok bol schválený Obecným zastupiteľstvom Obce Tomášov dňa 10.12.2015 uznesením č. 114/2015.

Ing. István Pomichal, PhD.  
starosta obce Tomášov

