

**VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE  
obce Kojšov  
č. 1/2020**

**Domový poriadok pre bytové domy vo vlastníctve obce Kojšov**

Obec Kojšov v zmysle § 6 zákona č. 369/90 Zb. o obecnom zriadení, v platnom znení, vydáva toto všeobecne záväzné nariadenie (VZN) :

**Čl. 1  
Základné práva a povinnosti**

1. Tento domový poriadok upravuje podrobnosti o výkone práv a povinností nájomníkov bytov a nebytových priestorov. Domový poriadok a jeho dodatky sú záväzné pre užívateľov bytov a osoby prechodne sa zdržujúce v bytovom dome. A taktiež upravuje vzťahy prenajímateľa a nájomcov bytov pri zabezpečovaní poriadku a čistoty v bytovom dome a spôsob užívania spoločných častí zariadení v bytovom dome. Užívateľom bytu sa rozumie nájomca bytu alebo nebytového priestoru, osoby, ktoré žijú s nájomcom bytu v spoločnej domácnosti.
2. Základné práva a povinnosti užívateľov bytov upravujú: **zákon č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákoník v znení neskorších predpisov, zákon č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, Zmluva o nájme bytu a o nakladaní s nájomnými bytmi v obci Kojšov.**
3. Užívateľ bytu alebo nebytového priestoru je povinný ho užívať podľa určenia, užívať služby spojené s užívaním, dodržiavať zásady dobrého susedského spolužitia a ustanovenia tohto domového poriadku. Užívateľ bytu alebo nebytového priestoru je povinný sa staráť o ochranu majetku pred akýmkolvek poškodením.
4. Nájomca bytu je zodpovedný za aktivity svojich rodinných príslušníkov a návštev, do tej miery, aby ich aktivity alebo správanie nepoškodzovalo a neobmedzovalo záujmy ostatných nájomníkov bytov, alebo neboli v rozpore s týmto domovým poriadkom a všeobecne platnými právnymi predpismi.

**Čl. 2  
Pokoj v dome**

1. Nájomca bytu, osoby, ktoré žijú s nájomcom bytu v spoločnej domácnosti, nájomca nebytového priestoru a iné osoby zdržiavajúce sa v dome sú povinní správať sa tak, aby oni sami, ani osoby, ktoré s nimi bývajú nerušili a neobťažovali susedov nadmerným hlukom, nerobili výtržnosti, nezhoršovali podmienky riadneho užívania bytu a domu ostatným užívateľom.
2. Pokial' sa užívatelia bytového domu (nájomcovia) nedohodnú inak, nočný kľud je stanovený v čase od 22:00 hod. do 06:00 hod. V tomto čase nie je povolené vykonávať akýkoľvek činnosť, ktorá by spôsobovala nadmerný hluk. Nie je dovolené hrať na hudobných nástrojoch, spievať, hlučne sa zabávať, používať vysávače, práčky, vrtačky a iné obdobné

prístroje a vykonávať inú činnosť, ktorá spôsobuje hluk. Nájomca je povinný v tomto čase stísiť rozhlasové, televízne a iné prijímače na primeranú izbovú počuteľnosť.

### Čl. 3

#### **Práva a povinnosti vyplývajúce z užívania bytu, nebytového priestoru, spoločných priestorov a zariadení**

**1.** Užívateľ bytu má právo nerušene užívať byt a ostatné práva s tým spojené a nakladať s bytom alebo nebytovým priestorom podľa príslušných právnych predpisov a tohto domového poriadku.

**2.** Užívateľ bytu je povinný označiť svoju poštovú schránku a byt menom.

**3.** Užívateľ je povinný chrániť spoločný majetok domu vykonaním úkonov k zamedzeniu vstupu nežiaducich osôb do objektu bytového 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 priestoroch a spoločných zariadeniach, udržiavaním čistoty a hygieny v spoločných priestoroch.

**4.** Užívateľ bytu je povinný na svoje náklady odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v byte alebo v spoločných priestoroch sám alebo tí, ktorí s ním bývajú. Ak sa tak nestane prenajímateľ má právo po predchádzajúcim upozornení užívateľa závady a poškodenia odstrániť a požadovať od užívateľa náhradu úcelne vynaložených nákladov.

**5.** Užívateľ bytu -nájomca je povinný oznámiť bez zbytočného odkladu prenajímateľovi - správcovi potrebu tých opráv v byte, ktoré má znášať prenajímateľ a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla. Užívateľ bytu - nájomca má právo, po predchádzajúcim písomnom upozornení prenajímateľa, odstrániť závady v nevyhnutnej mieri.

**6.** Užívateľ bytu alebo nebytového priestoru nesmie vykonávať stavebné úpravy ani podstatné zmeny bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa, a to ani na vlastné náklady. K realizácii úprav je potrebný súhlas príslušných orgánov činných v stavebnom konaní podľa stavebného zákona. 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 zriadovanie priečok, zmena tvarového vyhotovenia okien, zmena farebného vzhľadu okien alebo balkónov a pod. Nájomník bytu alebo nebytového priestoru nesmie vykonávať úpravy, ktorými by v neprimeranom rozsahu ohrozoval alebo rušil ostatných vlastníkov. Rovnako nemôže vykonávať také zmeny, ktoré sú v rozpore s pôvodným projektom domu a stavebným zákonom. Užívateľ bytu zodpovedá za prípadnú škodu, ktorá vznikne neodborným vykonávaním zmien alebo úprav.

### Čl.4

#### **Poriadok a čistota v dome**

**1.** Užívateľ je povinný udržiavať poriadok a čistotu v dome a jeho okolí (stanovisko kontajnerov, chodník a parkovisko) a svičím 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 nesplní základné povinnosti užívateľa.

**2.** Komunálny odpad je užívateľ povinný odkladať do nádoby na to určenej tak, aby bol zachovaný poriadok a čistota. Za odvoz a likvidáciu komunálneho odpadu zodpovedá obec.

**3.** Nie je dovolené uskladňovanie nadrozmerného odpadu v priestoroch bytového domu a v okolí kontajnerov.

**4.** 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, fl'aše so stlačeným plynom).

**5.** Užívateľ nesmie ukladať **žiadne predmety** na schodištiach, chodbách, spoločných balkónoch a iných komunikačných priestoroch, v spoločných zariadeniach, a pri kontajneroch na domový odpad. Ukladanie predmetov na chodbách, spoločných balkónoch a iných komunikačných priestoroch (okrem schodišťa) je možné iba po vzájomnej dohode susedov jednotlivých vchodov bývajúcich na spoločnom podlaží.

**6.** Užívateľ bytu, ktorý si uloží potraviny, tekutiny alebo iné predmety, je povinný vykonať také opatrenia, aby neboli zdrojom šírenia hmyzu a hlodavcov.

**7.** V spoločných priestoroch domu (chodby, schodištia) je zakázané fajčiť, iným spôsobom používať tabakové výrobky, alkoholické nápoje a omamné látky.

**8.** Poriadok a čistotu v dome obstarávajú užívatelia sami podľa vopred dohodnutého harmonogramu, ktorý je zverejnený na informačnej tabuli. Súčasťou harmonogramu je vedenie mien nájomcov starajúcich sa o dodržiavanie čistoty a poriadku v určených termínoch.

#### **Rozsah prác pri upratovaní zahrňuje:**

-zametanie, utieranie, umývanie schodov a chodieb a ostatných spoločných častí domu a spoločných zariadení domu (kočíkareň, a pod.) minimálne 1x týždenne,

-čistenie osvetľovacích zariadení, okien v spoločných priestoroch, dverí do domu, a do spoločných priestorov, zábradlí a ostatných spoločne užívaných zariadení, minimálne 2x ročne,

-čistenie a udržiavanie schodnosti chodníkov a prístupových ciest k domu a k jeho spoločným zariadeniam (zametanie, odpratávanie snehu, posypávanie pri poľadovici a pod.) podľa potreby v spolupráci s obecným úradom

-kosenie príahlých trávnikov vykennávajú nájomcovia jednotlivých bytových domov podľa plôch prislúchajúcim k jednotlivým vchodom.

**9.** Balkóny a terasy je potrebné udržiavať v čistote a odstrániť nečistoty a snehu vykonávať tak, aby nedošlo k ohrozeniu bezpečnosti osôb a majetku.

**10.** Prášenie alebo trasenie kobercov, rohožiek, perín, zmetákov, metiel, prachoviek a pod. z okien, bytov a spoločných priestorov, balkónov je zakázané. Po chodbách, a ostatných priestoroch je zakázané vyhadzovať odpadky a čistiť šatstvo, koberce, obuv, a iné predmety. Cigarety, ohorky, popol a smetie sa nesmú vyhadzovať cez okná a balkóny, ani odhadzovať na schody a spoločné priestory.

## **Čl. 5 Všeobecné zásady**

1. z dôvodu dodržiavania predpisov o ochrane pred požiarmi Zák. NR SR č.314/ 2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi, ako i Vyhl. MV SR č.121/2002 Z.z. o požiarnej prevencii.

2. Na chodby, schodišťia a iné spoločné priestory nie je možné ukladať predmety, ktoré bránia ich spoločnému užívaniu alebo môžu sťažiť záchranné práce v prípade vzniku požiaru alebo by pri hromadnom úniku osôb z domu mohli byť príčinou úrazu, alebo nepriechodnosti únikovej cesty.

## **Čl. 6 Domáce zvieratá**

1. Chovať alebo mať v držbe malé spoločenské domáce zvieratá (mačky, psy, iné zvieratá) v bytových domoch vo vlastníctve obce sa povoľuje.

2. V bytovom dome sa nesmú chovať úžitkové zvieratá.

## **Čl. 7 Vytápanie, zatekanie do bytov**

1. Každý nájomca bytu alebo nebytového priestoru je povinný správať sa tak, aby svojou činnosťou nespôsobil vytopenie, resp. zatekanie susedných bytov alebo nebytových priestorov. Závadu na zariadení je povinný bez odkladu nahlásiť prenajímateľovi.

2. Drobné opravy v byte zabezpečuje užívateľ bytu, nebytového priestoru tak, aby zamedzil zhoršeniu technického stavu a hygienickej úrovne susedných bytov z dôvodu zatečenia alebo vytopenia bytu alebo nebytového priestoru.

3. V prípade vytopenia susedného bytu z dôvodu nedbanlivosti (jednorazové vytopenie pri praní v práčke, pri poškodení sifónov, nezatvorenie batérie atď.), odstránenie škôd vzniknutých vytopením hradí užívateľ, ktorý vytopenie alebo zatečenie spôsobil. Ak tak neurobí po predchádzajúcim upozornení prenajímateľom, nájomcu bytu alebo nebytového priestoru, ktorému spôsobil škodu, môže poškodený zabezpečiť odstránenie škody na náklady nájomcu, ktorý škodu spôsobil.

## **Čl. 8 Údržba, opravy a služby**

1. Poruchy kúrenia, plynu, elektrických rozvodov, rozvodov studenej a teplej vody, bleskozvodov, kanalizačných a telefónnych prípojok, ktoré sú charakterizované ako spoločné zariadenia domu (§ 2 ods. 5 zákona 182/ 93 Zb.) je potrebné ohlásiť dôverníkovi, ktorý túto skutočnosť bezodkladne nahlási prenajímateľovi.

2. Oprava spoločných častí domu, ktoré sú : základy domu, strecha, povala, podkrovie, chodby, vchody, obvodové múry, priečelia, schodišťia, spoločné terasy, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie, zvislé nosné konštrukcie ( § 2 ods. 4 zákona NR SR 182/1993 Z. z. v

znení neskorších predpisov ) je financovaná z fondu opráv spravidla na základe schváleného plánu opráv, alebo na základe vzniku havarijného stavu.

**3.** Deratizačné a dezinsekčné služby v dome zabezpečí prenajímateľ v zmysle platnej legislatívnej úpravy, resp. na požiadanie nájomníkov. Náklady spojené s výkonom tejto služby znáša celý dom alebo v prípade zistenia konkrétneho vinníka nájomca bytu, resp. nebytového priestoru.

**4.** Do spoločných zariadení domu, rozvody vody, kanalizácie, rozvodov ústredného kúrenia, elektriny, nemá nájomca právo svojvoľne vstupovať a zasahovať. Porušenia domového poriadku sa dopustí nájomca aj v tom prípade, že umožní zásah za odplatu do spoločných rozvodov vedúcich k jeho bytu, alebo nebytového priestoru firmám a remeselníkom pri akejkoľvek oprave alebo modernizácii vlastného zariadenia. Manipuláciu spoločných rozvodov a zariadení zabezpečuje výlučne prenajímateľ a iným osobám je zakázaná! Svojvoľné vypúšťanie a napúšťanie systému ústredného kúrenia sa považuje za nedovolený čin a priame ohrozenie zdravia a životov obyvateľov domu. (toto ustanovenie neplatí v prípade vzniku havárie v dome).

### **Čl. 9** **Otváranie a zatváranie domu**

**1.** Užívateľ bytu a osoby, ktoré s ním žijú v jednej domácnosti, sú povinní šetrne zaobchádzať s vchodovými dverami z bytu ako aj s dverami situovanými do ulice.

**2.** V záujme ochrany majetku spoluľastníkov a bezpečnosti v dome sú obyvatelia domu povinní pri príchode a odchode z domu presvedčiť sa, či sú dvere po nich riadne a bezpečne zatvorené. Na túto okolnosť sú povinní upozorňovať aj všetky svoje návštevy.

**3.** Kľúč od vchodových dverí vo vlastnom záujme všetkých nájomcov bytov, môžu mať len trvalí obyvatelia domu, alebo podľa potreby i blízke osoby užívateľa bytu.

**4.** Do vchodového priestoru púšťanie cudzích osôb bez overenia a hlavne ich pobyt spojený napr. i s vysedávaním v tomto ani v inom spoločnom priestore sa nepovoľuje v denných či nočných hodinách. Nájomníci bytu, majú právo urobiť príslušné opatrenia na ich vykázanie z domu.

**5.** Nájomníci bytov, po dohode, sa môžu uzniest' o povinnom uzamykaní vstupných dverí z ulice na nepretržitú alebo určenú dobu /od 22.00 hod. do 6.00 hod./

**6.** Prístup doručovateľovi pošty k poštovým schránkam v každom osobitnom prípade, podľa charakteru a zvyklostí domu dojedná dôverník.

### **Čl.10** **Poverený domový zástupca (dôverník)**

**1.** V domoch si nájomníci ustanovujú aj odvolávajú povereného zástupcu (dôverník) na zabezpečovanie úloh spojených s bývaním. Odvolať dôverníka môže vždy nadpolovičná väčšina nájomníkov v obytnom dome.

**2.** Poverený domový zástupca (dôverník) plní najmä tieto úlohy:

- vedie nájomcov k zachovaniu čistoty a poriadku v dome, k bezproblémovému užívaniu bytov a nebytových priestorov
- sleduje a kontroluje plnenie upratovania a zabezpečovanie poriadku v dome a príľahlých

- priestoroch
- zabezpečuje úlohy v rámci práv nájomcov v styku s ďalšími subjektami
  - pripomína dodržiavanie domového poriadku,
  - zabezpečuje styk s prenajímateľom a nájomníkmi domu.

### **Čl. 11 Televízne antény**

Zriaďovať televízne antény možno len so súhlasom správcu domu. Zriadenie vlastnej satelitnej antény je užívateľ bytu povinný odsúhlasiť s prenajímateľom.

### **Čl. 12 Sankcie za nedodržanie Domového poriadku**

Pri porušení povinností vyplývajúcich z Domového poriadku budú narušiteľom uložené sankcie v súlade s platnými právnymi predpismi ( Zák. SNR č. 372/90 Zb. o priestupkoch, Obč. zákonníka a podobne).

### **Čl.13 Záverečné ustanovenia**

1. Tento domový poriadok musí byť vyvesený na takom mieste vo vchode, ktoré je prístupné všetkým užívateľom bytov.
2. Dňom nadobudnutia účinnosti tohto VZN sa zrušuje VZN obce Kojšov č. 5/2016 – Domový poriadok pre bytové domy vo vlastníctve obce Kojšov zo dňa 17.06.2016.

starosta obce: Ing. Anton Bašniar  
Schválené Obecným zastupiteľstvom obce Kojšov dňa: 26.06.2020

**Ing. Anton Bašniar**  
starosta obce

Návrh VZN č. 1/2020 vyvesený na úradnej tabuli obce Kojšov, dňa:	08.06.2020
Návrh VZN č. 1/2020 zvesený z úradnej tabule obce Kojšov, dňa:	26.06.2020
VZN č. 1/2020 schválené uznesením č. 116/2020, dňa:	26.06.2020
VZN č. 1/2020 vyvesené na úradnej tabuli obce Kojšov, dňa:	29.06.2020
VZN č. 1/2020 zvesené z úradnej tabule obce Kojšov, dňa:	14.07.2020
VZN č. 1/2020 nadobúda účinnosť dňa:	15.07.2020