



Obecné zastupiteľstvo v Rudňanoch na základe ust. § 6 zák. č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších zmien a doplnkov a v súlade s Občianskym zákonníkom a zákonmi č. 500/1991 Zb. o pôsobnosti obcí vo veciach nájmu a podnájmu nebytových priestorov, č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájomným v bytoch a bytovými náhradami, č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi a č. 223/2001 Z.z. o odpadoch v znení neskorších zmien a doplnkov, vydáva toto všeobecné záväzné zariadenie.

VŠEOBECNÉ ZÁVÄZNÉ NARIADENIE OBCE RUDŇANY

č. 20/2009

zo dňa 15.12.2009

DOMOVÝ PORIADOK

PRVÁ ČASŤ VŠEOBECNÉ USTANOVENIA

§ 1

Úvodné ustanovenia

Tento domový poriadok upravuje najmä práva a povinnosti vlastníkov bytov, užívateľov a nájomcov bytov (ďalej len užívateľov) a Obecným úradom Rudňany (ďalej len správca bytového fondu), spôsob zabezpečovania poriadku a čistoty v dome a spôsob užívania spoločných častí a spoločných zariadení domu.

Domový poriadok je záväzný pre všetkých užívateľov bytov a osoby prechodne sa zdržujúce v bytovom dome.

Užívateľom bytu sa rozumie nájomca bytu alebo nebytového priestoru a osoby, ktoré žijú s nájomcom bytu v spoločnej domácnosti.

§ 2

Nájom bytu

Nájom bytu, jeho vznik, zánik a základné práva a povinnosti vlastníkov bytov, užívateľov bytov a správcu bytového fondu upravuje Občiansky zákonník a zákony SNR č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájomom bytov a s bytovými náhradami, č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

DRUHÁ ČASŤ OSOBITNÉ USTANOVENIA

§ 3

Užívanie spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva domu

1. Spoločnými časťami domu sa rozumejú priestory a zariadenia určené na spoločné užívanie.



2. Spoločnými časťami sú najmä vchody, chodby, schodištia, spoločné terasy, podkrovia a povaly.
3. Spoločnými zariadeniami domu sú výťahy, práčovne, sušiarne, žehliarne, kočíkárne, spoločné televízne a rozhlasové antény, bleskozvody, komíny vodorovné, teplo nosné, kanalizačné, elektrické, telefónne, plynové prípojky, protipožiarna zariadenia, a to i v prípade, ak sú umiestnené mimo domu.
4. Spoločné časti, zariadenia a príslušenstvo domu možno užívať len na účely, na ktoré sú stavebne určené. V týchto častiach a zariadeniach nie je dovolené uskladňovať materiály, ktoré môžu vyvolať bezprostredné nebezpečenstvo vzniku požiaru.
5. Na chodby, schodištia a iné spoločné priestory nie je možné umiestňovať predmety, ktoré by bránili ich spoločnému užívaniu alebo ktoré by mohli v prípade vzniku požiaru alebo inej živelnnej udalosti sťažiť záchranné práce. Za protipožiarna vybavenie v bytovom dome zodpovedá Spoločenstvo vlastníkov bytov, alebo správca bytového fondu, ktorý ho udržiava v riadnom stave.
6. Do priestorov kočíkárne možno okrem detských kočíkov a invalidných vozíkov umiestňovať najmä bicykle, detské kolobežky, trojkolky, sane a iné obdobné športové potreby.
7. V domoch vybavených zariadením na čistenie a prášenie kobercov, môžu užívatelia koberce čistiť a prášiť len na tomto zariadení.
8. Opravy, údržbu, prípadne revízie spoločných priestorov a zariadení domu zabezpečuje Spoločenstvo vlastníkov bytov, alebo správca bytového fondu.
9. Spoločné časti a spoločné zariadenia sa nesmú zatarasovať trvalých umiestňovaním vecí, zabraňujúcim spoločnému užívaniu.
10. V prípade neoprávneného zobrať priestoru v spoločných častiach a v spoločných zariadeniach, Spoločenstvo vlastníkov bytov, alebo správca bytového fondu vyžiada okamžitú nápravu a vrátenie do pôvodného stavu. Pokiaľ sa náprava neuskutoční, urobí to správca bytového fondu na náklady príslušného vlastníka, alebo užívateľa bytu.

§ 4

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

1. Užívateľ bytu má právo nerušene užívať byt a ostatné práva s tým spojené a nakladať s bytom alebo nebytovými priestormi podľa príslušných právnych predpisov a tohto domového poriadku.
2. Užívateľ bytu je povinný označiť svoju poštovú schránku menom, resp. názvom firmy a svoj byt, nebytový priestor, ako aj priestory určené ako príslušenstvo k bytu minimálne číslom bytu.
3. Užívateľ je povinný chrániť spoločný majetok domu vykonaním úkonov k zamedzeniu vstupu nežiaducich osôb do objektu bytového domu najmä zatváraním vchodových dverí a nepúšťaním cudzích osôb do objektu, zhasínaním chodbových svetiel pri dostatočnom dennom svetle, nepoškodzovaním náterov chodieb 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 správca bytového fondu má právo po predchádzajúcom upozornení užívateľa závady a poškodenia odstrániť a požiadať od užívateľa náhradu účelne vynaložených nákladov.

5. Užívateľ bytu -nájomca je povinný oznámiť bez zbytočného odkladu prenajímateľovi 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 predchádzajúcom písomnom upozornení prenajímateľa, odstrániť závady v nevyhnutnej miere.
6. Užívateľ bytu alebo nebytového priestoru nesmie vykonávať stavebné úpravy ani podstatné zmeny bez predchádzajúceho súhlasu správcu bytového fondu, 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 zriaďovanie 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.

§ 5

Poriadok a čistota v dome

1. Pokiaľ tento domový poriadok neustanovuje inak, poriadok a čistotu v spoločných priestoroch a zariadeniach domu zabezpečuje Spoločenstvo vlastníkov bytov, alebo ním poverený správca bytového fondu.
2. Spoločenstvo vlastníkov bytov, alebo správca bytového fondu je povinný zabezpečiť poriadok a čistotu v spoločných častiach a v spoločných zariadeniach domu.
3. Spoločenstvo vlastníkov bytov, alebo ním poverený správca bytového fondu zabezpečuje tiež tieto úlohy :
 - osvetlenie schodísk, chodieb a iných verejných prístupových priestorov v dome,
 - čistenie okien v spoločných priestoroch a zariadeniach domu, osvetľovacích zariadení, zábradlí, vchodových dverí do domu, dverí od spoločných priestorov a iných zariadení domu,
 - preventívne opatrenia proti hmyzu a iným škodcom,
 - vykonávanie úkonov ukladaných verejnými orgánmi
 - čistenie a údržba prilahlých chodníkov a prístupových ciest do domu až po hranicu
 - v zastavanom území s chodníkom, alebo miestnou komunikáciou (zametanie, odpratávanie snehu, posýpanie chodníkov)
4. Vykonávanie prác podľa odseku 2. Spoločenstvo vlastníkov bytov, alebo ním poverený správca bytového fondu zabezpečuje podľa potreby a požiadaviek užívateľov tak, aby bola v



dome zachovaná primeraná čistota a poriadok. Spôsob vykonávania a úhrady vyššie uvedených prác možno dohodnúť na schôdzi Spoločenstva vlastníkov bytov.

Užívateľ bytu je povinný na vlastné náklady odstrániť mimoriadne znečistenie, ktoré spôsobil v dome sám alebo členovia jeho domácnosti, toto platí obdobne i v prípade znečistenia spôsobeného jeho domácim zvierat'om.

§ 6

Otváranie a zatváranie domu

1. Pokiaľ sa obyvatelia nedohodnú inak, dom sa uzamyká v čase od 22.00 hod. do 06.00 hod. Za uzamykanie domu sú zodpovední užívatelia bytov, pokiaľ si sami neurčia osobu, ktorá bude toto zabezpečovať alebo pokiaľ sa na chôdzi Spoločenstva vlastníkov nedohodnú inak.
2. V domoch, v ktorých sú zvončeky do bytov umiestnené aj pred vchodovými dverami do domu alebo ak ide o viacpodlažné domy, ak je v bytoch zároveň zainštalované automatické odomykanie vchodových dverí, je vhodné uzamykať dom nepretržite 24 hodín.

§ 7

Kľúče a ich používanie

1. Užívateľ bytu má právo na poskytnutie dvoch kľúčov od vstupných dverí domu. Ďalšie kľúče si užívateľ môže obstaráť na svoje vlastné náklady bez nároku na náhradu.
2. Kľúče od ostatných uzamykaných spoločných častí a zariadení domu a od miestností, kde sú domové uzávery vody, plynu a podobne sa ukladajú na vyhradenom mieste, a to buď u určeného užívateľa alebo na základe dohody na schôdzi Spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Užívatelia bytov sa o uložení kľúčov vhodným spôsobom upovedomujú.

§ 8

Pranie, sušenie a žehlenie

1. Práčovňu, sušiareň a žehliareň môžu používať iba užívatelia bytov a členovia ich domácnosti, a iba na účely k tomu určené.
2. Práčovňu obyvatelia používajú podľa potreby, a to v poradí, na ktorom sa dohodnú.
3. Užívateľ práčovne po jej použití a uprataní práčovne bezodkladne odovzdá splnomocnenému zástupcovi vlastníkov bytov, ktorý má skontrolovať stav zariadenia (plynomer, elektromer, vodomer) práčovne.

§ 9

Osvetlenie spoločných častí a zariadení domu

1. Osvetlenie spoločných častí a zariadení domu zabezpečuje Spoločenstvo vlastníkov bytov alebo správca bytového fondu.
2. V domoch, v ktorých nie sú nainštalované časové spínače sa užívatelia pri používaní správajú hospodárne tak, aby nedochádzalo k nadmernému a zbytočnému odberu elektrickej energie, najmä pri opustení spoločného priestoru alebo zariadenia vypnú svetlo.



§ 10

Ostatné zariadenia domu

1. Ostatné zariadenia domu tvoria aj hlavný uzáver vody, plynu, elektro-rozvody kanalizácia, komíny a pod. K hlavným uzáverom vody a plynu, ku kanalizačným čistiacim otvorom, ku komínovým hasiacim zariadeniam a iným technickým zariadeniam musí byť zabezpečený voľný prístup. Ak sa uvedené zariadenia nachádzajú v miestnosti, ktorá je vo výhradnom osobnom užívaní správy bytového fondu, musí byť k nim zabezpečený prístup v nutnom prípade aj za jeho neprítomnosti.
2. Hlavné uzávery plynu a vody musia byť označené dobre viditeľnými orientačnými nápismi podľa platných predpisov.
3. Osoba, ktorá uzatvára hlavné uzávery vody, plynu, ústredného kúrenia a pod. je povinná zabezpečiť, aby doba ich uzavretia a otvorenia bola užívateľom v dome oznámená.
4. Užívatelia bytov si označia poštové schránky.

§ 11

Nakladanie s odpadmi

1. Podrobný postup o nakladaní s odpadmi a drobnými stavebnými odpadmi na území obce Rudňany rieši Všeobecné záväzné nariadenie obce č. 11/2007

§ 12

Domáce zvieratá

1. Chovať, alebo mať v držbe domáce zvieratá (psy, mačky, iné zvieratá) možno len v súlade so Všeobecne záväzným nariadením obce Rudňany č. 2/2005

§ 13

Pokoj v dome

1. Všetci užívatelia bytov, spoločných častí a zariadení domu sú povinní správať sa tak, aby nerušili a neobťažovali ostatných užívateľov a osoby bývajúce v dome nadmerným hlukom alebo iným nevhodným správaním. Musia sa zdržať všetkého, čím by nad mieru primeranú pomerom obťažovali iného, alebo čím by vážne ohrozovali výkon jeho práv. Preto najmä nesmú ohroziť susedný byt úpravami svojho bytu, alebo spoločných priestorov bez toho, že by urobili dostatočné opatrenia, najmä nesmú nad mieru primeranú pomerom obťažovať susedu hlukom, prachom, popolčekom, dymom, plynmi, parami, pachmi, pevnými a tekutými odpadmi, svetlom, tienením a vibráciami, nesmú nechať chované zvieratá špiniť spoločné časti.
2. Pokiaľ sa užívatelia bytov nedohodnú inak, čas od 22.00 hod. do 06.00 hod. sa považuje za čas nočného pokoja. V tejto dobe sa nemôže hrať na hudobné nástroje, spievať, hlučne sa baviť, používať vysávače, práčky a iné obdobné prístroje a vykonávať akúkoľvek činnosť



spôsobujúcu hluk. Taktiež je potrebné stlmiť rozhlasové a televízne prijímače, zariadenia na reprodukciu hudby a pod. tak, aby hluk neprenikal do susedných bytov.

§ 14

Ochrana pred požiarmi

1. Požiarna ochrana v dome je zabezpečovaná podľa vypracovanej a schválenej požiarnej smernice správcu bytového fondu.. V požiarnej knihe musí byť každoročne zaznamenaná vykonaná kontrola, zistené nedostatky a ich odstránenie v zmysle Zákona č. 324/2001 Z.z. O ochrane pred požiarmi a znení neskorších predpisov.
2. Fyzická osoba je povinná:
 - a. konať tak, aby nedošlo k vzniku požiarov pri prevádzkovaní palivových spotrebičov, elektrotepelných spotrebičov, zariadení ústredného vykurovania a iných spotrebičov, pri skladovaní, ukladaní a pri používaní horľavých látok a pri manipulácii s otvoreným ohňom,
 - b. dodržiavať vyznačené zákazy a plniť príkazy a pokyny týkajúce sa ochrany pred požiarmi,
 - c. umožniť kontrolným skupinám vykonávať preventívne protipožiarne kontroly a odstrániť zistené nedostatky,
 - d. dodržiavať zásady protipožiarnej bezpečnosti pri činnostiach spojených so zvýšeným nebezpečenstvom vzniku požiaru alebo v čase zvýšeného nebezpečenstva vzniku požiaru,
 - e. strpieť umiestnenie signalizačného alebo poplachového zariadenia slúžiaceho na účely ochrany pred požiarmi za primeranú náhradu, ustanovenia osobitných predpisov o náhrade škody týmto nie sú dotknuté
 - f. oznámiť bez zbytočného odkladu príslušnej ohlasovni požiar, ktorý vznikol v objektoch, priestoroch alebo na veciach v jej vlastníctve alebo užívaní.
3. Fyzická osoba nesmie:
 - a) fajčiť alebo používať otvorený plameň na miestach so zvýšeným nebezpečenstvom vzniku, požiaru,
 - b) zakladať oheň v priestoroch alebo na miestach, kde môže dôjsť k jeho rozšíreniu,
 - c) poškodzovať, zneužívať alebo sťažovať prístup k požiaro-technickým zariadeniam, požiarnym vodovodom alebo vecným prostriedkom na ochranu pred požiarmi a k uzáverom rozvodných zariadení, najmä elektrickej energie, plynu alebo vody,
 - d) vyvolať bezdôvodne požiarne poplach, privolať bezdôvodne hasičskú jednotku alebo zneužiť linku tiesňového volania.

§15

Údržba, oprava a služby

1. Poruchy kúrenia, plynu, elektrických rozvodov studenej a teplej vody, poruchy STA, bleskozvodov, kanalizačných a telefónnych prípojok, ktoré sú charakterizované ako spoločné zariadenia domu je potrebné ohlásiť správcovi bytového fondu.
2. Deratizačné a dezinfekčné služby v dome zabezpečí správca bytového fondu.



§ 16

Informačné zariadenia v dome

1. Vývesky, nápisy, reklamy a iné informačné zariadenia je dovolené umiestniť na dome alebo vestibule domu len so súhlasom Spoločenstva vlastníkov bytov alebo správcu bytového fondu.
2. Správca bytového fondu označí každý byt poradovým číslom.
3. Bytový dom musí byť na viditeľnom mieste označený orientačným a súpisným číslom a tieto čísla musia byť osvetlené.

§ 17

Pivnice

1. Pivnice sú príslušenstvom bytu a používajú sa na účely k tomu určené, aj na uskladnenie paliva.
2. Ak užívateľ bytu uskladňuje v pivnici okrem iného potraviny, je povinný urobiť také opatrenia, aby uložené potraviny neboli zdrojom rozširovania hmyzu a hlodavcov.

§ 18

Poverený domový zástupca (dôverník)

1. V domoch s menším počtom bytov sa môže ustanoviť poverený zástupca (dôverník) na zabezpečovanie úloh spojeným s bývaním.
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 zabezpečovania poriadku v dome a v príľahlých priestoroch
 - pripomína dodržiavanie domového poriadku
 - zabezpečuje úlohy v rámci práv nájomcov v styku s ďalšími subjektmi
 - zabezpečuje styk medzi správcou bytového fondu a užívateľmi

§ 19

Sankcie za nedodržanie Domového poriadku

Pri porušení povinností vyplývajúcich z Domového poriadku budú narušiteľom uložené sankcie v súlade so Zákonom č. 369/1990 Zb. O obecnom zriadení a zákonom č. 372/1990 Zb. O priestupkoch v znení neskorších zmien a doplnkov.



TRETIA ČASŤ

SPOLOČNÉ A ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

§ 20

Spoločné ustanovenia

1. Pokiaľ osobitný predpis, alebo nájomná zmluva neustanovuje inak, tento domový poriadok sa primerane vzťahuje i na vlastníkov, užívateľov a nájomcov nebytových priestorov, osoby, ktoré spolu s nimi nebytové priestory užívajú, ako aj podnájomníkov nebytových priestoroch.
2. V nebezpečenstve na vyžiadanie pomoci treba volať tieto telefónne čísla:
Hasičská a záchranná služba - 150
Integrovaný záchranný systém SOS - 112
Záchranná služba - 155, 16 155
Polícia - 158
Plyn - 0850111727
Voda - 052/7729548, 052/78731117
Elektrárne – 0800123332
3. Správca bytového fondu zabezpečí trvalé umiestnenie tohto domového poriadku na viditeľnom mieste v spoločných častiach domu.

§ 21

Záverčné ustanovenia

Toto všeobecne záväzné nariadenie bolo schválené uznesením Obecného zastupiteľstva v Rudňanoch č. 334/2009 zo dňa 15.12.2009 a nadobúda účinnosť od 1.januára 2010.

Miroslav Blišťan
starosta obce

Vyvesené dňa: 16.12.2009
Zvesené dňa: 31.12.2009