

Domový poriadok pre nájomné byty v obci Harmanec

Obec Harmanec podľa § 4 ods. 1 a ods. 3 písm. a) a § 6 ods. 1 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, v súlade s Všeobecne záväzným nariadením obce Harmanec č. 1/2026 (ďalej len „VZN“) a nájomnou zmluvou vydáva tento

Domový poriadok pre nájomné byty vo vlastníctve obce Harmanec (ďalej len „domový poriadok“).

Prvá časť

Všeobecné ustanovenia

Článok I.

ÚVODNÉ USTANOVENIA

1. Tento domový poriadok upravuje:
 - a. práva a povinnosti nájomcov a osôb žijúcich v spoločnej domácnosti,
 - b. spôsob užívania bytov, spoločných častí a zariadení domu,
 - c. zabezpečenie poriadku, čistoty a pokojného bývania v dome.
2. Tento domový poriadok je záväzný pre:
 - a. nájomcov bytov,
 - b. osoby žijúce s nimi v spoločnej domácnosti,
 - c. osoby zdržiavajúce sa v dome.
3. Základné práva a povinnosti vlastníkov a nájomcov 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.
4. Stanovenie podmienok prenájmu nájomných bytov (ďalej len „ byt“) upravuje VZN č.1/2026 upravujúce nájom nájomných bytov Obce Harmanec (ďalej len VZN).

Článok II.

PRÁVA A POVINNOSTI NÁJOMCU A PRENAJÍMATEĽA

1. Prenajíateľ je povinný odovzdať nájomcovi byt v stave spôsobilom na riadne užívanie. Pri odovzdaní bytu sa spisuje protokol, v ktorom sa opíše stav bytu, jeho vybavenia,

zariadenia a príslušenstva bytu. Protokol podpisuje prenajímateľ alebo ním poverená osoba a nájomca bytu.

2. Nájomca bytu a osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti, majú právo užívať byt a jeho príslušenstvo, právo užívať spoločné časti a zariadenia domu a právo požívať služby, ktorých poskytnutie je spojené s nájmom bytu v súlade s účelom nájmu.
3. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s nájmom bytu.
4. Nájomca je povinný užívať byt a jeho príslušenstvo len na bývanie. Použitie dočasne byt alebo jeho časť na iné účely ako na bývanie môže nájomca alebo členovia jeho domácnosti len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.
5. Nájomca je povinný pri výkone svojich práv dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom nerušený výkon ich práv.
6. Drobné opravy v byte súvisiace s jeho nájmom a náklady spojené s bežnou údržbou uhrádza nájomca, ak nájomnou zmluvou nie je dohodnuté inak. Pojem drobných opráv a nákladov spojených s bežnou údržbou upravuje Nariadenie vlády Slovenskej republiky č. 87/1995 Z.z. v znení neskorších predpisov (Príloha č. 1).
7. Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnú údržbu bytu, alebo o včasné vykonanie opráv a údržby v rozsahu dojednanom nájomnou zmluvou, má prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení nájomcu na svoje náklady a požadovať od nájomcu náhradu.
8. Nájomca je povinný uhrádzať náklady na opravy a bežnú údržbu bytu.
9. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu tých opráv v byte, ktoré má znášať prenajímateľ a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
10. Nájomca je povinný umožniť na požiadanie na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do bytu prenajímateľovi za účelom vykonania kontroly stavu bytu a dodržiavania plnenia zmluvných podmienok, ako aj za účelom vykonania príp. opravy a údržby bytu a údržby spoločných častí a zariadení domu, ktoré sú prístupné z bytu, ktorý užíva.
11. Prenajímateľ je povinný starať sa v rozsahu stanovenom nájomnou zmluvou o opravy a údržbu bytu, o opravy a údržbu domu, jeho spoločných častí zariadení a príslušenstiev pozemkov a poskytovať nájomcom riadne a včas služby spojené s nájmom bytu.
12. Ak prenajímateľ nesplní svoju povinnosť odstrániť závady brániace riadnemu užívaniu bytu, alebo ktorými je výkon nájomcovho práva ohrozený, má nájomca právo, po predchádzajúcom písomnom upozornení prenajímateľa závady odstrániť v nevyhnutnej miere a požadovať od neho náhradu účelne vynaložených nákladov. Právo na náhradu musí nájomca uplatniť u prenajímateľa bez zbytočného odkladu. Právo zanikne, ak sa neuplatnilo do šiestich mesiacov od odstránenia závad.
13. Nájomca je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v byte alebo dome sám, alebo tí, ktorí s ním bývajú. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo, po predchádzajúcom upozornení nájomcu, závady a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu.

14. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy a ani inú podstatnú zmenu v byte bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady.
15. Prenajímateľ je oprávnený vykonávať stavebné úpravy bytu a iné podstatné zmeny v byte iba so súhlasom nájomcu. Tento súhlas možno odoprieť len z vážnych dôvodov. Ak prenajímateľ vykonáva také úpravy na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, je nájomca povinný ich vykonanie umožniť, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikne.

Článok III.

NÁJOMNÉ A ÚHRADA ZA SLUŽBY SPOJENÉ S UŽÍVANÍM NÁJOMNÉHO BYTU

1. Nájomca je povinný riadne a včas platiť nájomné a úhradu za služby poskytované s nájomom bytu.
2. Spôsob výpočtu výšky nájomného a výšky úhrad za služby poskytované s nájomom bytu obsahuje nájomná zmluva. Konkrétna výmera nájomného, výška úhrad za služby poskytované s nájomom bytu je uvedená evidenčnom liste k bytu.
3. Nájomca je povinný do 30 dní prenajímateľovi oznámiť skutočnosti rozhodné pre určenie nájomného a úhrady za služby poskytované s nájomom bytu, najmä zmenu v počte členov jeho domácnosti.
4. Ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre určenie nájomného, a to z dôvodu vyplývajúceho zo zmeny osobitných predpisov, alebo rozhodnutia cenových orgánov, prípadne z iných odôvodnených skutočností, ktoré bezprostredne súvisia s určovaním nájomného, alebo ak sa zmenia skutočnosti rozhodné pre určenie výšky úhrad za služby poskytované s nájomom bytu, a to v závislosti od pohybu cien týchto plnení a od výšky samotnej spotreby týchto plnení nájomcom, alebo ak sa zmení výška príspevku do fondu prevádzky, údržby a opráv, zmení sa výška nájomného, úhrad a príspevku od 1. dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom k zmene došlo.
5. Nájomné spolu s preddavkami na služby sa platia v lehote dojednanej v nájomnej zmluve.
6. Ak nájomca nezaplatí nájomné, alebo úhradu za služby poskytované s nájomom do piatich dní po splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania. Výšku poplatku ustanovuje osobitný predpis.
7. Nájomca má právo na primeranú zľavu z nájomného:
 - ak prenajímateľ napriek upozorneniu nájomcu neodstránil v byte alebo dome závalu, ktorá podstatne alebo po dlhší čas zhoršuje ich užívanie,
 - ak sa neposkytovali plnenia spojené s užívaním bytu alebo sa poskytovali chybné a ak sa v dôsledku toho užívanie bytu zhoršilo,
 - ak stavebnými úpravami v dome sa podstatne alebo po dlhší čas zhoršia podmienky užívania bytu alebo domu.

8. Nájomca má právo na primeranú zľavu z úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu, pokiaľ ich prenajímateľ včas a riadne neposkytuje. Právo zanikne, ak sa neuplatnilo neodkladne, najneskôr do šiestich mesiacov od odstránenia závad.

Článok IV.

ODOVZDANIE BYTU PRENÁJÍMATEĽOVI

1. Nájomca je povinný z bytu sa vysťahovať a byt vypratať k termínu ukončenia nájmu.
2. Po skončení nájmu je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi byt v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na opotrebenie aké je obvyklé pri riadnom užívaní a údržbe bytu.
3. Ak došlo k poškodeniu, alebo nadmernému opotrebeniu bytu v dôsledku jej zneužitia, zodpovedá nájomca aj za škody spôsobené osobami, ktorým umožnil k prenajatému bytu prístup.
4. Pri odovzdaní bytu sa spisuje protokol, v ktorom sa opíše stav bytu, jeho vybavenia a zariadenia a stav príslušenstva bytu. Protokol podpisuje prenajímateľ alebo ním poverená osoba a nájomca bytu. Jedno vyhotovenie protokolu prenajímateľ odovzdá nájomcovi.

Druhá časť

Osobitné ustanovenia

Článok V.

UŽÍVANIE SPOLOČNÝCH ČASTÍ A ZARIADENÍ BYTOVÉHO DOMU

1. Spoločnými časťami a zariadeniami domu sa rozumejú časti a zariadenia určené na spoločné užívanie nájomcami bytov.
2. Spoločnými časťami sú najmä vchody, chodby a schodištia.
3. Spoločnými zariadeniami sú najmä hromozvody, komíny, vodovodné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové prípojky, a to i v prípade, ak sú umiestnené mimo domu.
4. Spoločné časti a zariadenia domu možno užívať len na účely, na ktoré sú stavebne určené. V týchto častiach nie je dovolené uskladňovať materiály, ktoré môžu vyvolať nebezpečenstvo vzniku požiaru.
5. Na chodby, schodištia a iné spoločné časti domu nie je dovolené umiestňovať predmety, ktoré by bránili ich spoločnému užívaniu, alebo ktoré by mohli v prípade vzniku požiaru alebo inej živej udalosti sťažiť únik osôb z domu, alebo sťažiť záchranné práce.

6. V spoločných častiach a zariadeniach domu nesmú byť umiestňované materiály a predmety, ktoré by mohli ohroziť bezpečnosť nájomcov bytov a ktoré by mohli spôsobiť vznik požiaru, alebo výbuchu.
7. Opravu, údržbu a príp. revízie spoločných častí a zariadení domu zabezpečuje prenajímateľ, alebo ním poverená osoba.

Článok VI. DOMOVÝ ODPAD

1. Systém nakladania s odpadmi je upravený Všeobecne záväzným nariadením o nakladaní s komunálnymi odpadmi a drobnými stavebnými odpadmi na území obce Harmanec.
2. Domový odpad najmä smeti a odpadky z domácností, možno ukladať podľa jednotlivých druhov odpadu iba do označených zberných nádob tak, aby ich bolo možno uzavrieť a ich obsah nevypadával.
3. Nájomníci sú povinní nakladať s odpadom tak, aby nedochádzalo k znečisťovaniu stanovišťa kontajnerov, zberných nádob a iných miest na to určených.
4. Zberné nádoby sa umiestňujú na mieste prístupnom obyvateľom domu, ktoré musí vyhovovať hygienickým, estetickým a protipožiarnym podmienkam.
5. Potrebný počet zberných nádob zabezpečuje správca, nájomcovia bez zbytočného odkladu oznamujú správcovi potrebu zvýšenia počtu zberných nádob.
6. Za odvoz a zneškodnenie domového odpadu zodpovedá prenajímateľ.
7. Do zberných nádob sa zakazuje ukladať najmä horúci popol, zeminu, stavebný odpad, kamene, tehly, tekutý odpad, uhynuté zvieratá, veľkorozmerný odpad a odpad, ktorý by svojim zložením ohrozil život alebo zdravie osôb, ktoré s odpadom nakladajú.
8. Nájomca nesmie odhadzovať odpad do kanalizačných zariadení (WC, výlevky) a vyhadzovať odpad z okien, krmíť vtáctvo a túlavé zvieratá.

Článok VII. ODPADOVÉ VODY

1. Do odpadových vôd z drezov, umývadiel, vaní a WC **JE ZAKÁZANÉ VYLIEVAŤ A VYPÚŠŤAŤ:**
 - zvyšky kyselín, lúhov,
 - vysoko koncentrované organické látky ako napríklad zvyšky jedál, ovocia a zeleniny, odpady z kuchyne a pod.,
 - toxické látky ako rozpúšťadlá, farby, riedidlá, horľaviny, prípravky na ochranu rastlín, motorový olej a pod.,
 - prebytočné tuky, oleje po vyprášaní, fritovací olej a pod., **spôsobujú kolaps ČOV.**

Článok VIII.

PORIADOK A ČISTOTA V BYTOVOM DOME A JEHO OKOLÍ

1. Pokiaľ tento Domový poriadok, alebo nájomná zmluva neustanovujú inak, poriadok v spoločných častiach zabezpečujú upratovačky.
2. Rozsah upratovacích a udržiavacích prác a interval ich vykonávania je schválený správcom. Harmonogram je zostavený tak, aby bola v dome zachovaná primeraná čistota a poriadok.
3. Na zabezpečenie a udržanie poriadku a čistoty v dome sa vykonávajú najmä tieto práce:
 - zametanie a umývanie spoločných častí a zariadení,
 - čistenie okien v spoločných častiach domu, osvetľovacích zariadení, zábradlí, vchodových dverí do domu, dverí od spoločných častí,
 - čistenie a údržba chodníkov a prístupových ciest k domu (zametanie, odpratávanie snehu, posýpanie chodníkov).
4. Nájomca bytu je povinný bezodkladne a na vlastné náklady odstrániť väčšie znečistenie spoločných priestorov, ktoré spôsobil v dome sám, alebo spôsobili členovia jeho domácnosti, či osoby, ktorým umožnil prístup do domu.
5. Kvety umiestnené na parapetoch okien sú zakázané.
6. Vytriasať, prášiť a čistiť predmety z okien bytov je zakázané.
7. Vetranie bytu do spoločných priestorov je zakázané.
8. Fajčenie v spoločných priestoroch bytov je zakázané.

Článok IX.

DOMÁCE ZVIERATÁ

1. Nájomca, ktorý chová alebo má v držbe psa alebo mačku je povinný zabezpečiť základné hygienické, veterinárne a bezpečnostné opatrenia v súlade so všeobecne záväznými predpismi, najmä udržiavať poriadok v spoločných priestoroch bytového domu a vonkajšieho okolia bytového domu, nerušiť ostatných nájomcov v bytovom dome nadmerným hlukom. V opačnom prípade je to dôvodom na prijatie opatrení zo strany prenajímateľa vrátane výpovede nájmu.

Článok X.

POKOJ V DOME

1. Nájomcovia a osoby, ktoré s nimi bývajú, sú pri užívaní bytu, spoločných častí a zariadení domu povinní správať sa tak, aby nerušili a neobťažovali ostatných nájomcov a osoby bývajúce v dome nadmerným hlukom, prachom, dymom, plynmi parami, pachmi,

pevnými a tekutými odpadmi, svetlom, tienením, vibráciami alebo iným nevhodným správaním.

2. **Nočný pokoj** je stanovený **od 22.00 hod. do 6.00 hod.**. V tejto dobe je potrebné správať sa tak, aby nájomníci neboli rušení hlukom, produkovanými hudobnými nástrojmi, spevom, hlučnou zábavou, vysávačom, pračkou a inými obdobnými spotrebičmi a vykonávaním akejkoľvek inej činnosti spôsobujúcej hluk.
3. Nájomníci bytov sú povinní v tomto čase stíšiť televízne, rozhlasové a ostatné audiovizuálne zariadenia na izbovú počuteľnosť.

Článok XI.

UZAMYKANIE BYTOVÉHO DOMU

1. Dom sa uzamyká počas celého dňa.
2. Nájomcovia sú povinní sami uzamykať dom.
3. Pri výmene vchodovej zámkovej vložky má každý nájomník bytu v bytovom dome právo na jeden kľúč. Výmenu vložky a rozmnoženie kľúčov zabezpečí prenajímateľ alebo ním poverená osoba z fondu opráv, prípadne úhradou vinníka, ktorý spôsobil nutnosť výmeny zámkovej vložky.
4. Pri prevzatí bytu prenajímateľ odovzdá nájomcovi jeden kľúč od vchodových dverí do bytu, jeden kľúč od vchodových dverí do domu, jeden kľúč od vnútorných vchodových dverí, jeden kľúč od poštovej schránky. Ďalšie kľúče si podľa potreby obstará nájomca na vlastné náklady.
5. V prípade straty, alebo odcudzenia kľúčov od bytu, domu je nájomca povinný na vlastné náklady vyhotoviť nový zámok a tomu zodpovedajúci počet kľúčov a tieto kľúče odovzdať ostatným nájomcom a prenajímateľovi.
6. Po skončení nájmu bytu nájomca odovzdá kľúče prenajímateľovi.

Článok XII.

SPOLOČNÉ ZARIADENIA DOMU

1. Osvetlenie spoločných častí a zariadení domu zabezpečuje prenajímateľ.
2. Správca zabezpečuje pravidelné preverovanie funkčnosti bežného a núdzového osvetlenia.
3. Správca zabezpečuje viditeľné označenie komínových dverí, hlavného uzáveru plynu, vody, elektrickej energie a vybavenie domu hasiacimi zariadeniami a ich označenie a vybavenie domu inými vecnými prostriedkami požiarnej ochrany podľa osobitného predpisu (požiarno-poplachové smernice, evakuačný plán, nákres únikových východov a pod.).

4. K zariadeniam uvedeným v ods. 2 a k iným zariadeniam musí byť vždy zabezpečený voľný prístup.
5. Poškodenie, odstránenie, zneužitie týchto zariadení a ich označenia sa posudzuje ako priestupok podľa osobitných predpisov.
6. Osoba, ktorá zo závažných dôvodov dočasne uzavrie hlavný uzáver vody, plynu a podobne zabezpečí, aby o dobe uzavretia boli obyvatelia domu vopred a včas informovaní.

Článok XIII.

INFORMAČNÉ ZARIADENIA V DOME

1. Správca po dohode s nájomcami umiestni na viditeľnom mieste v spoločných častiach domu informačnú tabulu, na ktorej uvedie najmä:
 - označenie prenajímateľa s uvedením jeho názvu, sídla, čísla telefónu a úradných hodín určených pre styk s nájomcami,
 - označenie správcu s uvedením jeho názvu, sídla, čísla telefónu a úradných hodín určených pre styk s nájomcami,
 - telefónne čísla pre tiesňové volania ako, polície, požiarnikov, rýchlej zdravotníckej pomoci, havarijnej služby a pod.
 - iné dôležité oznamy (napr. o deratizácii a pod.).
2. Nájomcovia sú povinní označiť svoje byty, poštové schránky a zvončeky do bytu svojim menom a priezviskom.

Článok XIV.

TELEVÍZNE A ROZHLASOVÉ ANTÉNY A INTERNETOVÉ PRIPOJENIA

1. Televízne, rozhlasové, satelitné a iné antény na vonkajšej fasáde, okne a balkóne domu je zakázané umiestňovať.
2. Zariadenia podľa ods. 1 je možné na základe písomného súhlasu prenajímateľa umiestniť na streche domu.

Tretia časť

Článok XV.

SPOLOČNÉ A ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. Ustanovenia druhej časti Domového poriadku sa okrem nájomcov primerane vzťahujú aj na fyzické osoby bývajúce v dome, napr. členov domácnosti nájomcu, osoby ubytované v byte so súhlasom prenajímateľa, ale aj osoby neoprávnene bývajúce v byte.

2. Domový poriadok je záväzný pre nájomcov všetkých bytov a nebytových priestorov v nájomných bytových domoch obce Harmanec.
3. Správca zabezpečí trvalé umiestnenie tohto Domového poriadku na viditeľnom mieste v spoločných častiach domu a na webovom sídle prenajímateľa www.harmanec.sk.
4. Tento Domový poriadok bol schválený dňa 06.05.2026 uznesením č. 25/2026 Obecného zastupiteľstva obce Harmanec a nadobúdajú účinnosť dňom 07.05.2026.

Prílohy:

1. Vzor protokolu o odovzdaní bytu
2. Vzor oznámenia o závade alebo poruche

Vypracovala :
Martina Kovalčíková

Henrieta Ivanová
Starostka obce Harmanec

1. VZOR protokolu o odovzdaní bytu

Protokol o odovzdaní bytu

Adresa nehnuteľnosti: Harmanec 49, byt č.

Odobzdávajúci:

Meno a priezvisko:

Trvalé bydlisko:

Dátum narodenia:

Telefón: E-mail:

Preberajúci:

Meno a priezvisko:

Trvalé bydlisko:

Dátum narodenia:

Telefón: E-mail:

Odobzdávajúci a preberajúci svojim podpisom potvrdzujú, že vyššie uvedená nehnuteľnosť bola riadne odovzdaná v stave zodpovedajúcom nájomnej zmluvy a zároveň bolo zistené a odovzdané nasledovné:

Kľúče:

Vonkajšie vchodové dvere do nájomnej bytovky ks

Vnútorne vchodové dvere do nájomnej bytovky ks

Zadné vchodové dvere do nájomnej bytovky ks

Poštová schránka ks

Byt ks

Merač teplej vody:

Číslo merača: Stav merača:

Merač studenej vody:

Číslo merača: Stav merača:

2. VZOR oznámenia o závade alebo poruche

Oznámenie o závade/poruche v byte alebo spoločných časťach domu Harmanec 49

Dátum podania oznámenia: _____

Údaje o nájomcovi

- Meno a priezvisko: _____
- Číslo bytu: _____
- Kontakt (tel./e-mail): _____

Miesto závady/poruchy

(Označiť konkrétny priestor, napr. byt č. X, chodba, strecha, kanalizácia)

Popis závady / poruchy

Dátum zistenia závady: _____

Žiadosť o opravu / zásah

- Oprava neodkladná / havarijná
- Oprava v rámci bežnej údržby

Dodatkové informácie / poznámky

Podpis nájomcu: _____

Pre interné použitie prenajímateľa / správcu

- Dátum prijatia oznámenia: _____
- Podpis osoby prijímajúcej: _____
- Predpokladaný termín opravy: _____
- Spôsob opravy / poznámky: _____

- Stav po oprave: _____
- Podpis osoby vykonávajúcej opravu: _____

- Pečiatka obce / správy: _____