

**PRAVIDLÁ A ZÁSADY
BÝVANIA
V NÁJOMNOM DOME**

503

504

505

2025

O B S A H :

- 1. Použitelnosť a definície**
- 2. Bytový prístup**
- 3. Byty, denné používanie**
- 4. Balkóny a okná**
- 5. Všeobecné zásady**
- 6. Domové vchody a ich používanie**
- 7. Komunikácia v dome**
- 8. Zodpovednosť nájomcov za poškodenie**
- 9. Domáce zvieratá**
- 10. Informačné zariadenia v dome**

Vážení nájomníci bytov,

Obec Plavnica Vám predkladá Pravidlá a zásady bývania, ktoré po schválení OZ patria medzi základné predpisy v dome pre nájomcov, ktorým boli pridelené byty do nájmu.

Pravidlá a zásady bývania sú spracované z konkrétnych poznatkov práce správy domu, nahradzujú Domový poriadok a sú základným predpisom, pretože sú v mnohých oblastiach obsiahnejšie a výstižnejšie.

Tieto pravidlá a zásady vyjadrujú spoločnú snahu zaistiť príjemné životné podmienky v nájomnom dome, zaistiť pravidelné platby za služby spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov a nájomného na jednej strane a na druhej strane vyhnúť sa nepotrebným obmedzeniam vo vlastných aktivitách a životnom štýle každého nájomníka.

Dosiahnutie týchto cieľov môže byť realizované len vzájomnou spoluprácou obce so všetkými nájomcami.

Bývanie v nájomnom dome si vyžaduje ohľad na práva ďalších nájomcov v dome. Bezohľadné a nedisciplinované spôsoby by mohli nepriaznivo narúšať kvalitu života v dome a komunikáciu s vlastníkom nájomného domu.

Časť 1. POUŽITEĽNOSŤ A DEFINÍCIE

A. Tieto Pravidlá a zásady sú v súlade s podmienkami, zámermi a významom Zmluvy o nájme bytu.

Pravidlá a zásady bývania dopĺňajú, ale nenahradzujú, alebo nemenia Zmluvu o nájme bytu.

B. Tieto Pravidlá a zásady bývania sú účinné schválením VZN č. 3/2025 a týkajú sa:

- vlastníka domu,
- nájomcov bytov,
- rodín a hostí nájomcov

Nájomca bytu je zodpovedný za aktivity vlastnej rodiny a hostí do tej miery, že ich aktivity, alebo správanie neškodí záujmom ostatných nájomcov, vlastníkovi bytového domu, alebo že nie sú v rozpore s týmito Pravidlami a zásadami bývania.

Časť 2. BYTOVÝ PRÍSTUP

Obec Plavnica ako vlastník nájomného domu rešpektuje, že byty sú v užívaní prideleným nájomcom. V naliehavých prípadoch, ktoré ohrozujú život alebo majetok, alebo pri schválených programoch údržby a opráv spoločných zariadení z osobitného rezervného fondu a fondu prevádzky, údržby a opráv musí nájomca spolupracovať pri požiadaní s pracovníkom obce a so správcou – spoločnosťou SLOBYTERM, spol. s r.o.. a sprístupniť byt v týchto špecifických prípadoch:

Naplánovaný prístup pri údržbe a opravách:

Nájomník musí byť upovedomený 3 dni vopred o dátume a type prác, ktoré budú vykonané v byte. Vlastník BD/správca, je zodpovedný za vstup robotníkov potrebných na vykonanie plánovanej údržby. Ak Obec/správca určí, že bezdôvodné obmedzenie vstupu do bytu má za následok zvýšenie ceny vykonávaných prác, môže toto zvýšenie vymáhať na nájomcovi bytu. Ide o osobitnú zodpovednosť nájomcu bytu za spôsobenú škodu.

Naliehavý prístup do bytu:

V prípade nutnosti, ako je choroba s nebezpečenstvom ohrozenia života, alebo vlastníctva, môže byť potrebný naliehavý prístup do bytu.

Tento naliehavý prístup môže byť urobený aj s použitím násilného otvorenia bytu, a to ak je to časovo možné za asistencie polície, požiarnikov, alebo v prípade časovej tiesne za asistencie aspoň dvoch ďalších nájomcov alebo pracovníkov obce. Ak je potrebný násilný vstup do bytu, nájomca je zodpovedný za výdavky škôd spôsobených násilným vstupom, ale len v prípade, že tento násilný vstup bol akútny a nevyhnutný. Ak nájomca bytu neumožní na požiadanie vstup do bytu, zodpovedá za škody vzniknuté takýmto konaním.

Oprávnený prístup do bytu:

Ak nájomca v prípade svojej neprítomnosti ponechá pracovníkovi obce v zapečatenej obálke kľúč od svojho bytu pre prípad havárie a ohrozenia majetku, je vstup do bytu oprávnený. Pracovník obce v prípade nutnosti použitia odovzdaného kľúča musí presne písomne vyznačiť, kedy kľúč použil, z akého dôvodu a za prítomnosti koho byt otvoril. Bez prítomnosti ďalšieho pracovníka obce, alebo ďalších dvoch nájomníkov v dome, alebo prítomnosti polície a požiarnikov nesmie ponechaný kľúč použiť.

Spolupôsobenie:

Nájomca bytu pri dlhodobej neprítomnosti napr. z dôvodu liečenia, dovolenky, služobnej cesty, návštevy, vycestovaním za prácou (pracovné turnusy) a pod. musí ponechať telefonický kontakt na jemu blízke osoby u povereného pracovníka obce, aby bolo možné v prípade havárie rozvodov alebo nutnosti vstupu do bytu kontaktovať a vyrozumieť uvedené osoby a spolupracovať s nimi.

Časť 3. BYTY, DENNÉ POUŽÍVANIE

- A. Každý byt má byť používaný ako súkromné sídlo nájomcu a jeho vlastných členov rodiny a hostí.
Za žiadnych okolností nesmú byť byty používané ako hotel alebo na prechodné účely.
- B. Každý nájomník musí zabezpečiť počas chodu rádia, hudobnej veže, televízneho prijímača, hudobných nástrojov a iného zdroja zvuku a hluku v byte, aby nájomníci ostatných bytov neboli rušení týmito zariadeniami.
- C. Každý nájomca musí zabezpečiť, aby z bytu neunikali nepríjemné výpary z varenia nechaním pootvorených dverí na chodbu.
- D. Tuhý komunálny odpad musí každý nájomca umiestniť do kontajnerov (1100 l) pred bytovým domom. V rámci separovaného zberu odpadu je potrebné SKLO, PLASTY, KOVY, TETRPAK, PAPIER a OPOTREBOVANÝ KUCHYNSKÝ OLEJ umiestniť osobitne do vyhradených kontajnerov.
- E. Nepotrebný materiál, nepotrebný nábytok, koberce, PVC, umývadlá, vane, WC, demontované potrubia nesmú byť z bytu alebo spoločného priestoru v dome umiestnené ku kontajnerom. Tento odpad a nepotrebný materiál si musí nájomca **na vlastné náklady** odviezť na skládku, alebo do vyhradených zberných dvorov.
Nebezpečné produkty, ako sú kyseliny, aerosólové spreje, azbest, palivá, batérie, farbivá, pesticídy, chemikálie, jedy nesmú byť umiestnené v spoločných priestoroch, ani v byte.
- F. Rekonštrukcie, opravy a údržby, ktoré si vyžadujú vrtanie, pílenie, búchanie kladivom, alebo ďalšie hlučné zvuky budú limitované od 8.00 do 18.00 hodiny počas pracovných dní, od 9.00 do 15.00 hod. počas soboty.

V nedeľu a cez sviatky sú hlučné práce z a k á z a n é!

V prípade rozsiahlejších rekonštrukcií v byte bude v každom jednotlivom prípade určený osobitný režim.

Časť 4. BALKÓNY A OKNÁ

- A. Na balkónoch môžu byť uložené len bežne používané veci, kvety a kvetináče musia byť umiestnené tak, aby neohrozovali bezpečnosť ostatných nájomcov bytov, prípadne tretích osôb.
- B. Z vonkajšej strany fasády **musí byť vždy zachovaná jednotná farba a tvar okien a balkónov. Svojevoľné úpravy balkónov zo strany nájomcov musia byť dané do pôvodného stavu na náklady nájomcu, ktorý si musí uvedomiť, že ide o spoločnú časť domu, aj keď balkón užíva len sám a má naň prístup len zo svojho bytu.**
- C. Štrukturálne, farebné alebo ornamentálne zmeny postihujúce vonkajší vzhľad domu nie sú dovolené. Umiestňovanie satelitov môže nájomca uskutočniť len na základe schválenia vlastníka nájomného domu.
- D. Na balkóne nesmú byť chované a kŕmené žiadne vtáky, psy, mačky, a iné zvieratá.

- E. Zmetáky, metly, koberce, prachovky sa nesmú prašiť ani triasť z okien, balkónov, alebo zo schodiska. Cigarety, ohorky, popol a smeti sa nesmú nikdy vyhadzovať cez okná.
- F. Zakazuje sa pokrývanie balkónov materiálom, ktorý je horľavý!

Časť 5. VŠEOBECNÉ ZÁSADY

- A. Sadenie, rezanie stromov, alebo všetky iné zmeny na príľahlých verejných plochách pri nájomnom dome sú bez súhlasu obce **zakázané**.
- B. Trávnaté verejné plochy sa nesmú znečisťovať venčením psov.
- C. Používanie kolieskových korčúl, skateboardov, bicyklov je zakázané vo vnútri budovy.
- D. Žiaden osobný majetok nesmie byť nájomníkom umiestnený na chodbách a schodištiach. Hlavne väčšie kusy nábytku. V kočíkárňach a určených miestnostiach v dome na kočíky, sane, lyže, môže byť uložený tento osobný majetok. Nájomcovia si zabezpečia bezpečné uzamykanie týchto miestností. Cennejšie veci nájomcov neodporúčame v týchto priestoroch držať. Používané spoločné priestory musí každý vlastník udržiavať v náležitej čistote a poriadku. Umiestňovanie rôznych väčších kusov nábytku, alebo črepov s kvetmi na spoločných chodbách **odporuje predpisom o požiarnej ochrane, nakoľko ide o únikové cesty**.
- E. Úmyselné poškodenie spoločných priestorov a zariadení bude jednotlivým nájomcom zosobnené a môže viesť až k okamžitému skončeniu nájmu.
- F. Žiadna časť spoločných priestorov domu by nemala byť použitá na reklamné účely, bez povolenia obce.
- G. Vo všetkých spoločných priestoroch domu, chodby **je prísny zákaz fajčenia !!!**

Časť 6. DOMOVÉ VCHODY A ICH POUŽÍVANIE

- A. Hlavné dvere domu sa používajú všetkými nájomcami na vstup do domu. Pri každom vstupe a odchode z domu je každý povinný sa presvedčiť, že dvere bezpečne uzavrel.
- B. Doručovatelia pošty, novín, pracovníci internetových spoločností, pracovníci Telekomunikácií a rôzni údržbári, opravári musia preukázať, že o ich vstupe do domu má vedomosť obec, ako vlastník bytového domu/správca.

Časť 7. KOMUNIKÁCIA V DOME

- A. Zmena počtu bývajúcich v byte musí byť nájomcom oznámená obci do 21 dní tak, aby bol upravený mesačný zálohový predpis platieb spojených s bývaním.
- B. Obec musí nájomcu oboznámiť so všetkými prijatými pravidlami a zásadami bývania v dome a upozorniť ho, že tieto pravidlá musí bezpodmienečne dodržiavať. Hlasovacie právo za byt prináleží vlastníčkovi a nie nájomcovi.
- C. Akékoľvek porušenia zásad bývania v dome rieši obec s nájomcom, ktorý musí obci poskytnúť údaje o tom, ako k porušeniu zásad došlo a v akej miere za ne osobne zodpovedá. Pokiaľ nedôjde k náprave, alebo ak nájomca koná v rozpore so zákonom, nájomnou zmluvou a prijatými zásadami, môže dôjsť k zrušeniu nájomného vzťahu.
- D. Pravidlá a povinnosti uvedené v bode A - C sú v plnej miere platné aj pre rodinných príslušníkov a hostí nájomcu.
- E. **Do morálneho kódexu každého nájomcu** by mala patriť snaha a zásada bývať tak, aby aj ďalší nájomca mal zachovaný štandard bývania a užívania spoločných častí a spoločných zariadení domu. Neriadiť sa heslom „po mne potopa“, nenarušať dobré mravy v dome.

Časť 8. ZODPOVEDNOSŤ NÁJOMCOV ZA POŠKODENIE

- A. Nájomca je v konečnom dôsledku zodpovedný za poškodenie bežných vecí, za poškodenie spoločných častí a zariadení domu a to následkom nedbanlivosti, nepozornosti, alebo za úmyselné poškodenie.
- B. Zodpovedný za poškodenie je nájomca, jeho rodina, jeho hostia a domáce zvieratá.

Časť 9. DOMÁCE ZVIERATÁ

- A. Pravidlá chovu domácich zvierat sú zakotvené týmito Zásadami.
- B. Pravidlá chovu domácich zvierat sú zosúladené s prijatými všeobecnými nariadeniami obce.
- C. Všetky domáce zvieratá musia byť v dome prijaté legálne, t.j. so súhlasom nadpolovičnej väčšiny nájomníkov v dome, musia byť mierumilovné a priateľské.
Ak sa vyskytne domáce zviera, ktoré je neprijemné, jeho vlastník bude požiadaný o jeho odstránenie z domu.
Počet domácich zvierat v každom jednom byte **nesmie presiahnuť dva kusy**.
- D. Vlastníci domácich zvierat sú zodpovední za poranenia alebo poškodenia spôsobené ich zvieratám. Obec nenesie žiadnu zodpovednosť za škodu, záväzky alebo práva každého druhu spôsobené, alebo spojené s poškodením a poranením domácimi zvieratami.
- E. Domáce zvieratá musia byť v spoločných priestoroch domu vždy na vodítku a nesmú byť umiestňované dlhodobo na balkóne.

Časť 10. INFORMAČNÉ ZARIADADENIA V BYTOVOM DOME

- 1) Nájomca bytu je povinný označiť poštovú schránku svojím menom a udržiavať ju v technicky spôsobilom stave. Taktiež je povinný označiť svojím menom zvonček na bytovom dome.
- 2) Každý vchod bytových domov má v chodbe k dispozícii nástenku, kde je možné vyvesiť potrebné informácie. Vedľa poštových schránok nájomníkov je umiestnená poštová schránka, ktorá slúži pre potreby vlastníka a správcu, t. j. obce Plavnica a správcu SLOBYTERM spol. s r.o. na zozbieranie potrebných dokumentov od nájomníkov.
- 3) Vyvesené informácie v každom vchode:

A. Telefónna linka obce: 052 42 83 881, 0917 366 145
e-mail: starosta@plavnica.sk

B. Úradné hodiny obce:

Pondelok:	7:30 – 12:00, 13:00 – 16:00
Utorok:	7:30 – 12:00, 13:00 – 16:00
Streda:	7:30 – 12:00, 13:00 – 17:30
Štvrtok:	7:30 – 12:00* nestránkové hodiny
Piatok:	7:30 – 12:30

*stránkové hodiny sú určené iba pre sekretariát a podateľňu

C. Telefónna linka správcu bytov SLOBYTERM, spol. s r.o.
správa bytov 052/42 621 37
24-hodinová služba 0918 400 490
majster údržby cez pracovnú dobu 0917 972 407

D. Pracovná doba SLOBYTERM, spol. s r.o.:

Pondelok: 7:00 – 15:00
Utorok: 7:00 – 15:00
Streda: 7:00 – 17:00
Štvrtok: 7:00 – 15:00
Piatok: 7:00 – 13:00

E. Dôležité telefónne čísla vo vývesnej tabuli:

Hasičská a záchranná služba, polícia: 112
Polícia: 158
Záchranná služba: 155
Hasičská služba: 150

F. Hlásenie porúch:

Vodárne: 052/432 16 91
Elektrárne: 0850 123 333
Plynové kotly: podľa správcu bytov SLOBYTERM, spol. s r.o.

**Pravidlá a zásady bývania berte ako potrebné a spravodlivé
pre každého nájomníka v bytovom dome 503, 504, 505.**