

Domový poriadok pre nájomné domy obce Hamuliakovo

Prvá časť

Všeobecné ustanovenia

Článok I.

Úvodné ustanovenie

1. Tento domový poriadok upravuje najmä vzájomné vzťahy nájomcov bytových domov a správcu domu (ďalej len obec Hamuliakovo) pri užívaní bytov a nebytových priestorov, 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 nájomcov obecných 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.

2. Vlastníkom nájomných bytov je obec Hamuliakovo.

Článok II.

Práva a povinnosti vlastníkov a nájomcov bytov pri používaní bytov

1. Nájomca bytu, osoby ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti, nájomcovia bytov, majú právo užívať byt a jeho príslušenstvo, právo užívať spoločné priestory a zariadenia domu a právo používať služby, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.

2. Nájomca bytu je povinný užívať byt, spoločné priestory a zariadenia domu náležite a riadne používať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu. Ďalej konať tak, aby svojou činnosťou nezapríčinil vznik požiaru, prípadne iného ohrozenia pri opravách a manipulácii najmä s plynovým a elektrickým zariadením.

4. Nájomca je povinný včas vykonať opravy v byte, inak zodpovedá za škody, ktoré nesplnením povinnosti vznikli. Taktiež zodpovedá za škody na spoločných častiach domu alebo iným spoluvlastníkom.

5. Nájomca bytu je povinný oznámiť vlastníkovi bez zbytočného odkladu potrebu väčších opráv v byte, ktoré má znášať vlastník a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá neplnením tejto povinnosti vznikla.

6. Nájomca bytu má povinnosť konať tak, aby pri užívaní, udržiavaní, zmenách alebo nebytového priestoru v dome, prípadne jeho časti nerušil a neohrozoval ostatných nájomcov vo výkone ich nájomných a spoluužívateľských práv.

7. Nájomca bytu je povinný umožniť na požiadanie na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do bytu alebo nebytového priestoru zamestnancovi obce, t.j. osobe oprávnenej vykonať opravu a údržbu spoločných častí a zariadení domu, ktoré sú prístupné z bytu, ktorý užíva a aj za účelom odpočtu a výmeny meradiel.

8. Nájomca bytu je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v byte, alebo dome sám, jeho spolubývajúcí, príp. návštevníci. Ak sa tak nestane, má obec Hamuliakovo právo po predchádzajúcom upozornení odstrániť tieto závady a poškodenia a požadovať od nájomcu náhradu.

9. Nájomca nájomného bytu je oprávnený užívať byt len na dohodnutý účel, t.j. na bývanie.

10. Nájomca nie je oprávnený dať byt do prenájmu, resp. do užívania tretím osobám, bez predchádzajúceho písomného súhlasu vlastníka nájomného bytu.

11. Dlhodobé zdržiavanie sa osôb neprihlásených nájomcom na užívanie nájomného bytu je zakázané a považuje sa za hrubé porušovanie domového poriadku (dlhodobé zdržiavanie sa predstavuje nepretržitý pobyt osôb po dobu viac ako 30 dní).

12. Nájomca bytu je povinný poverenému zástupcovi obce Hamuliakovo a zástupcovi ŠFRB umožniť, aby vo vhodnom čase mohol vstúpiť do bytu za účelom vykonania periodickej alebo inak nutnej prehliadky bytu.

Článok III.

Stavebné úpravy bytu a nebytového priestoru

1. Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (Stavebný zákon) v znení zmien a doplnkov a vyhláška MTP SR č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona určuje v ktorých prípadoch postačí stavebnému úradu ohlásenie stavebných úprav a udržiavania prác, v ktorých prípadoch je potrebné stavebné povolenie a v ktorých prípadoch nie je potrebné ani ohlásenie.

2. Nájomca nie je oprávnený vykonávať akékoľvek stavebné úpravy a opravy, okrem drobných opráv a opráv, ktoré pre vznik škody neznesú odklad, bez predchádzajúceho písomného súhlasu vlastníka nájomného bytu.

3. V ostatných prípadoch je potrebné požiadať príslušný stavebný úrad o vydanie stavebného povolenia.

4. Pred zámerom uskutočniť stavebné úpravy v byte alebo udržiavacie práce je nájomca bytu povinný písomne informovať obec Hamuliakovo. Obec Hamuliakovo k zámeru nájomcu zaujme do 30 dní písomné stanovisko.

5. V záujme bezpečnosti vlastníkov a nájomcov bytov, každé nedodržanie stavebného zákona je správca povinný ohlásiť stavebnému úradu.

6. Obec Hamuliakovo je oprávnená vykonávať stavebné úpravy bytu, ktorého je vlastníkom a iné podstatné zmeny v byte len po dohode s nájomcom bytu.

7. Stavebné úpravy bytu je povinný vykonávať nájomca bytu tak, aby nebolo počas týchto úprav obmedzené právo ostatných vlastníkov a nájomcov na kľud, čistotu a bezpečnosť.

8. Nájomca bytu má možnosť vykonávať opravy a úpravy v byte len v čase od 8.00 h do 18.00 h v dňoch pondelok – sobota.

Druhá časť

Užívanie bytového domu

Článok I.

Pokoj v dome

1. Nájomca bytu a osoby, ktoré s ním žijú v domácnosti, ako aj iné osoby zdržiavajúce sa v dome, sú povinné správať sa tak, aby nerušili ostatných vlastníkov a nájomcov bytov nadmerným hlukom, nerobili výtržnosti, ani inak nezhoršovali podmienky riadneho užívania bytov.
2. Nočný klud je stanovený od 22.00 h do 6.00 h. 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 zabávať a podobne. Nájomca bytu je povinný v tomto čase stíšiť televízne, rozhlasové a ostatné audiovizuálne zariadenia na izbovú počuteľnosť.
3. Nájomca bytu je povinný postarať sa o odrušenie činnosti elektrických spotrebičov, ak tieto rušia príjem rozhlasových a televíznych prijímačov v ostatných bytoch.
4. Priestupky proti ustanoveniam domového poriadku budú riešené v zmysle platných predpisov. Obec Hamuliakovo má právo ukončiť nájom nájomníkovi, ktorý hrubo porušuje zásady spoluzitia, najmä ak hrubo porušuje poriadok v dome.

Článok II.

Uzamykanie bytového domu

1. Z dôvodu zamedzenia prístupu cudzích ľudí do bytového domu ako aj ochrany majetku nájomcov bytov, sú nájomcovia povinní uzamykať vchod do domu od 22.00 h do 6.00 h, ak nie je trvale uzamknutý alebo v zmysle dohody nájomcov.
2. V prípade, že sú vchodové dvere vybavené automatickým otváraním z bytu nájomcu (automatický vrátnik), je nájomca bytu povinný dvere zatvárať aj počas dňa.

Článok III.

Zabezpečenie prístupu do bytového domu

1. Vstup cudzích osôb je možný iba k návšteve nájomcu bytu, v opačnom prípade bude takáto osoba vykázaná z predmetného domu.
2. Kľúče od vchodu príslušného domu a ďalších spoločných priestorov môže vlastníť nájomca bytu a členovia domácnosti tohto bytu.
3. Každý nájomca bytu má povinnosť (po identifikácii) vpustiť do domu havarijnú službu, príslušníkov hasičského zboru, osoby poskytujúce lekársku pomoc, zástupcu správcu, ako i zástupcovi ŠFRB.

Článok IV.

Poriadok a čistota v dome a jeho okolí

1. Nájomníci si zabezpečujú poriadok a čistotu v dome a v priestoroch k nemu patriacich svojpomocne. Za týmto účelom zabezpečujú najmä tieto práce:
 - zametanie a umývanie schodov a chodieb, udržiavanie čistoty v suteréne a na povale, čistenie schodišťových okien, spoločenských miestností a priestorov, ako aj ostatných spoločne užívaných zariadení,
 - čistenie a udržiavanie schodnosti chodníkov a prístupových ciest k domu a k jeho spoločným zariadeniam (zametanie, odpratávanie snehu), udržiavanie a ochrana vnútroblokovej zelene,
 - starostlivosť o riadny chod a udržiavanie spoločných zariadení: kočíkareň, pivnice a pod.
2. Ak tieto činnosti vykonávajú nájomcovia bytov svojpomocne, vykonávajú ich podľa rozpisu na ktorom sa dohodli. Ak niektorý vlastník alebo nájomca bytu túto činnosť nevykonáva, zabezpečí ju správca na náklady nájomcu, ktorý túto činnosť (čistenie, odhadzovanie snehu a pod.) nevykonáva.
3. Schody a spoločné chodby treba umývať podľa potreby, alebo podľa dohody nájomcov. Schody do suterénu, na povalu, na dvory čistiť najmenej raz za 14 dní. Aspoň raz štvrťročne treba čistiť schodišťové okná, osvetľovacie telesá, olejové nátery, obklady stien a ostatné spoločné priestory a zariadenia.
4. Nájomca bytu je povinný na svoje náklady, odstrániť poškodenia a mimoriadne znečistenia, ktoré spôsobil v dome sám, alebo príslušník jeho domácnosti, jeho návšteva prípadne jeho zviera. Ak túto povinnosť nesplní, môže správca poškodenie, prípadne znečistenie odstrániť na jeho náklady.
5. V prípade vykonávania stavebných úprav v byte nájomcu, ktoré je spojené so znečisťovaním spoločných priestorov v dome, najmä schodiska, je nájomca povinný zabezpečiť ich priebežné čistenie. Vyprodukovaný drobný stavebný odpad je povinný nájomca bytu zlikvidovať na vlastné náklady.
6. Nájomca je povinný triediť a zhromažďovať komunálny odpad a jeho jednotlivé zložky ukladaním do vyhradených kontajnerov, zberných nádob, príj. miest na to určených.
7. Nájomca bytu nesmie znečisťovať stanovište kontajnerov, nesmie poškodzovať zberné nádoby, ich označenie, ani ich premiestňovať zo stanovišta.
8. Nájomca bytu nesmie znemožniť (napr. parkovaním auta) vykonanie pravidelného odvozu odpadu.
9. Nájomca bytu nesmie odhadzovať do zberných nádob a kontajnerov na zmesový a komunálny odpad uhynuté zvieratá, horľavý a výbušný odpad a horúci popol.
10. Nájomca bytu nesmie odhadzovať odpady do kanalizačných zariadení (záchody, výlevky, vyhadzovať odpad z okien, kŕmiť vtáctvo a túlavé zvieratá).

11. V komunikačných priestoroch domu (schodiská, chodby) nie je dovolené uskladňovať akýkoľvek odpad, nábytok a iný nadrozmerný odpad, ktoré bránia v únikovej ceste v prípade požiaru a živelnej pohromy.

12. Nájomca bytu nesmie vetrať byt do chodby a výparmi z varenia a dymom z cigariet zamorovať ovzdušie schodiska.

Článok V.

Informačné zariadenia v dome

1. Nájomca je povinný označiť svoj byt, nebytový priestor, poštovú schránku ako aj priestory určené na príslušenstvo bytu svojim menom resp. názvom firmy.
2. Správca označí každý byt poradovým číslom. Taktiež každé podlažie musí byť v priestore schodiska označené. Správca po dohode s nájomníkmi umiestni na viditeľnom mieste nástenku, na ktorú sa vyvesia oznamy a informácie o rôznych akciách. Správca označí hlavný uzáver vody, plynu, elektrickej energie a hlavný vodomer.

Článok VI.

Prášenie a čistenie predmetov

1. Koberce, rohožky, periny, matrace a pod., je dovolené prášiť iba na miestach na to určených v čase od 7.00 h do 20.00 h.
2. Vytriasať, vyprašovať alebo zhadzovať z balkónov alebo z okien akékoľvek predmety je zakázané.
3. Na chodbách, schodiskách, povalách, čistiť obuv, šatstvo a iné predmety je zakázané.
4. Fajčenie na chodbách, v spoločných priestoroch, suterénoch, pivniciach je zakázané. Porušenie tohto zákazu bude považované za hrubé porušenie Domového poriadku a Zákona č. 377/2004 Z.z. o ochrane nefajčiarov v znení neskorších predpisov.

Článok VII.

Vyvesovanie a vykladanie vecí

1. V oknách, na balkónoch obrátených do ulice, nie je dovolené vyvesovať, prípadne vykladať bielizeň, periny alebo iné nevhodné predmety. Nečisté, vzhľadom alebo zápachom odporné predmety nie je možné vyvesovať, prípadne vykladať ani v oknách, na balkónoch obrátených do dvora prípadne do iných spoločných priestorov.
2. Kvetiny v oknách, na balkónoch musia byť zabezpečené proti pádu. Pri ich zalievaní nesmie pretekajúca voda poškodzovať alebo znečisťovať budovu, prípadne osobný majetok občanov.

Článok VIII.

Užívanie spoločných priestorov domu

1. Spoločné priestory v dome môžu nájomcovia bytov užívať len na účel, na ktorý boli prvotne určené. Zmena účelu užívania priestorov, môže byť vykonaná len v súlade so stavebným zákonom. Takúto zmenu zabezpečí obec Hamuliakovo po súhlase ŠFRB.
2. V spoločných priestoroch domu nesmú byť umiestňované materiály a predmety ohrozujúce bezpečnosť nájomcov bytov, ktoré by mohli vyvolať nebezpečenstvo vzniku požiaru, alebo výbuchu.

3. Do priestorov kočikárne (ak obytný dom má takýto priestor) možno okrem detských kočíkov a invalidných vozíkov umiestňovať najmä bicykle, detské kolobežky, trojkolky, pokiaľ sa nájomca s vlastníkom nedohodne inak. Mopedy a motorky je zakázané umiestňovať v celom dome.

4. Za poriadok a čistotu v kočikárni a sušiarňi zodpovedá nájomca bytu, ktorý ju použil.

5. Za odborné prehliadky inštalovaných elektrických zariadení domu zodpovedá obec Plešivec.

Článok IX.

Chov domácich zvierat

1. Chov zvierat v nájomnom byte je povolený len v súlade s platnou legislatívou SR umožňujúcou ich chov chovateľom. Súčasne sa zakazuje chov zvierat, ktorý by nad mieru primeranú pomerom zasahoval do práv a právom chránených záujmov ostatných nájomcov a vlastníkov bytov bytového domu.

2. Chovať resp. mať v držbe psi, mačky a iné zvieratá, je dovolené, len pokiaľ tieto zvieratá nespôsobujú hygienické závady, alebo nečistotu a neobťažujú, prípadne neohrozujú obyvateľov domu a je v súlade so všeobecne záväzným nariadením obce Hamuliakovo.

3. Nájomca bytu, ktorý chová domáce zvieratá je povinný dbať na to, aby zvieratá nespôsobovali hygienické nedostatky, alebo nečistotu v dome a okolí domu. Zvieracie exkrementy je povinný bezodkladne odstrániť a zlikvidovať.

4. Je zakázané chovať, alebo držať zvieratá na balkónoch, v pivniciach a v iných spoločných priestoroch domu a prísluších pozemkoch k domu.

5. Je zakázané zriaďovať v byte chovné stanice, ktoré by slúžili k chovu zvierat za účelom ich predaja.

6. Majiteľ zvieratá je povinný ohlásiť jeho chov v zmysle VZN na Obecnému úrade v Hamuliakove.

Článok X.

Televízne a rozhlasové antény

1. Televízne, rozhlasové a satelitné antény na vonkajšej fasáde a streche domu je možné zriaďovať len na základe písomného súhlasu obce Hamuliakovo. V prípade porušenia vyzve vlastníka bytov nájomcu o odstránenie zariadenia. Ak nájomca nevykoná opatrenia na základe výzvy, zamestnanci obce Hamuliakovo demontujú zariadenie na náklady nájomcu.

Článok XI.

Ostatné zariadenia v dome

1. Ku hlavným uzáverom vody a plynu, ku kanalizačným čistiacim otvorom a k iným podobným zariadeniam, pokiaľ sú v spoločných priestoroch, musí byť zabezpečený voľný prístup. Ak sa uvedené zariadenia nachádzajú v miestnosti, ktorá je v užívaní nájomcu, musí byť k nim zabezpečený voľný prístup.

2. Hlavné uzávery plynu a vody musia byť označené dobre viditeľnými orientačnými nápismi.

3. Osoba, ktorá uzatvára hlavné uzávery vody, plynu, ústredného kúrenia a pod. je povinná zabezpečiť, aby doba uzavretia a otvorenia bola nájomcom oznámená minimálne 5 dní vopred, pokiaľ sa nejedná o havarijnú situáciu. Otvorenie hlavného uzáveru plynu môže vykonať len oprávnená osoba.

Článok XV.

Spoločné a záverečné ustanovenia

1. Tento domový poriadok schválilo obecné zastupiteľstvo v Hamuliakovo na svojom zasadnutí dňa:
2. Domový poriadok je záväzný pre nájomcov všetkých bytov a nebytových priestorov v nájomných bytových domoch obce Hamuliakovo.
3. Tento domový poriadok je účinný od 1.12.2019
4. Obec Hamuliakovo je povinná informovať všetkých nájomcov bytov o tomto domovom poriadku vyvesením v spoločných priestoroch domu.

V Hamuliakove dňa 01.12.2019

Ing. Ludmila Goldbergerová
starostka obce Hamuliakovo

