

DOMOVÝ PORIADOK

Čl. I

Úvodné ustanovenia

1. Tento Domový poriadok upravuje práva a povinnosti a vzájomné vzťahy medzi vlastníkom bytov, nájomcami bytov, osobami, ktoré žijú s nájomcom bytu v spoločnej domácnosti a inými osobami, ktoré sa zdržiavajú v .
2. Ďalej upravuje uskutočňovanie stavebných úprav v dome, spôsob zabezpečenia pokoja, poriadku a čistoty v dome a v jeho okolí, spôsob užívania nebytových priestorov, spoločných priestorov a spoločných zariadení domu, vstup do domu, informačné zariadenia, vyvesovanie a vykladanie predmetov, chov zvierat a ďalšie vzťahy, nevyhnutné pre prevádzku domu.
3. Domový poriadok je záväzný pre vlastníka bytov, pre nájomcov bytov, pre osoby, ktoré žijú s nájomcom bytu v spoločnej domácnosti a pre každú osobu, ktorá sa v dome z akéhokoľvek dôvodu nachádza.
4. Práva a povinnosti vlastníka bytov, nájomcov bytov a osôb, ktoré žijú s nájomcom bytu v spoločnej domácnosti, ktoré vyplývajú zo všeobecne záväzných právnych predpisov, nie sú obsahom Domového poriadku dotknuté.

Čl. II

Práva a povinnosti užívateľov bytov a iných osôb

1. V byte môže byť ubytovaná:
 - a) osoba, ktorá má s vlastníkom bytu uzavretú nájomnú zmluvu,
 - b) členovia domácnosti osoby uvedenej v čl. II bod 1 písm. a) Domového poriadku, ktorí sú uvedení v nájomnej zmluve,
 - c) osoby, ktorým bol vlastníkom bytu udelený písomný súhlas na ubytovanie.
2. Iné osoby, ako je uvedené v čl. II bod 1 Domového poriadku nemôžu byť v byte ubytované.
3. Návštevy v byte sú povolené.
4. Nájomca, ako aj členovia jeho domácnosti, ktorí sú uvedení v nájomnej zmluve sú povinní:
 - a) využívať byt výhradne na bývanie,
 - b) dodržiavať zákaz ubytovania iných osôb ako je uvedené v čl. II bod 1 tohto Domového poriadku,
 - c) platiť nájomné a náklady spojené s užívaním bytu podľa podmienok uvedených v nájomnej zmluve a jej dodatkoch,
 - d) udržiavať v byte, v spoločných častiach a zariadeniach bytového domu a na jeho príľahlom pozemku a príľahlom verejnom priestranstve čistotu a poriadok,
 - e) dodržiavať v byte, v spoločných častiach a zariadeniach bytového domu zákaz fajčenia a manipulácie s otvoreným ohňom, zákaz manipulácie s otvoreným ohňom sa vzťahuje aj na príľahlý pozemok k bytu a na príľahlé verejné priestranstvo,
 - f) dodržiavať v byte, v spoločných častiach a zariadeniach bytového domu na jeho príľahlom pozemku a príľahlom verejnom priestranstve všeobecne záväzné právne predpisy, predpisy o bezpečnosti, ochrane zdravia a protipožiarne opatrenia,
 - g) dodržiavať v byte, v spoločných častiach a zariadeniach bytového domu, na jeho príľahlom pozemku a na príľahlom verejnom priestranstve zákaz neoprávneného držania zbrane, zákaz výroby výbušniny, omamných a psychotropných látok, jedov alebo prekursorov, ich držanie a obchodovanie s nimi,
 - h) zabezpečiť byt proti nepriaznivým poveternostným vplyvom,
 - i) zabezpečiť byt, spoločné časti a zariadenia bytu proti neoprávnenému vniknutiu,
 - j) chrániť spoločný majetok domu vykonaním úkonov na zamedzenie vstupu cudzích osôb do objektu 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 častiach domu a spoločných zariadeniach domu, udržiavaním čistoty a hygieny v spoločných častiach domu a komunikačných priestoroch a vo výťahoch.

- k) zdržať sa zasahovania do elektrických rozvodov, plynových a vodovodných potrubí v byte, v spoločných častiach a zariadeniach bytového domu a na jeho príľahlom pozemku a príľahlom verejnom priestranstve,
 - l) zdržať sa stavebných úprav bez písomného povolenia vlastníka bytov,
 - m) stavebné úpravy alebo udržiavacie práce oznámiť formou písomného oznámenia, umiestneného na mieste obvyklom pre zverejňovanie oznamov v dome, najmenej sedem dní pred začatím prác, vyrozumieť ostatných nájomcov bytov o rozsahu a čase vykonávania stavebných úprav alebo udržiavacích prác,
 - n) dodržiavať zásady dobrého susedského spolužitia,
 - o) na svoje náklady udržiavať byt v stave spôsobilom na riadne užívanie,
 - p) oznámiť prenajímateľovi bytu bez zbytočného odkladu potrebu väčších opráv v byte, ktoré má znášať prenajímateľ a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla,
 - q) umožniť vstup do bytu alebo nebytového priestoru zástupcovi vlastníka, osobe oprávnenej vykonávať opravu a údržbu za účelom vykonania obhliadky alebo opravy alebo ak ide o opravu spoločných častí domu alebo spoločných zariadení domu prístupných z jeho bytu alebo montáž a údržbu zariadení na meranie spotreby tepla a vody a odpočet nameraných hodnôt, ak nájomca bytu bezdôvodne odmietne umožniť vstup do bytu alebo nebytového priestoru, alebo obmedzí vstup do bytu alebo nebytového priestoru a toto odmietnutie, alebo obmedzenie má za následok sťaženie vykonávaných prác alebo zvýšenie ceny za vykonávané práce alebo ohrozenie či poškodenie práv a oprávnených záujmov ostatných užívateľov, je povinný uhradiť zvýšenie ceny vykonávaných prác a všetky škody, ktoré v dôsledku tohto odmietnutia, alebo obmedzenia umožnenia vstupu do bytu alebo nebytového priestoru vznikli
 - r) predchádzať havarijným stavom v byte, v spoločných častiach a zariadeniach bytu a v prípade jeho vzniku ho bezodkladne oznámiť prenajímateľovi,
 - s) predchádzať vzniku škody na byte, jeho príslušenstve a na zariadení bytu, ktoré je vo vlastníctve obce, na spoločných častiach a zariadeniach bytu a pre prípad jej vzniku, túto škodu nahradiť,
 - t) bezodkladne oznámiť prenajímateľovi, vznik škody na byte, jeho príslušenstve a na zariadení bytu, ktoré je vo vlastníctve prenajímateľa,
 - u) umožniť poverenému zástupcovi prenajímateľa vstup do priestorov bytu na požiadanie,
 - v) na požiadanie povereného zástupcu prenajímateľa preukázať svoju totožnosť, nájomnú zmluvu a písomné povolenie na ubytovanie,
 - w) umožniť asistentovi systému sociálneho bývania s prvkami prestupného bývania pre obec Jelka vstup do bytu,
 - x) po ukončení nájomného vzťahu uvoľniť byt bez zbytočného odkladu, najneskôr však do 3 dní odo dňa ukončenia nájomného vzťahu,
 - y) po ukončení nájomného vzťahu uviesť byt, jeho príslušenstvo a jeho zariadenie, ktoré je vo vlastníctve prenajímateľa do stavu, v akom bol prevzatý.
5. Povinnosti uvedené v Domovom poriadku sú povinné dodržiavať aj osoby, ktoré navštívia osoby uvedené v čl. II bod 1 Domového poriadku. Na dodržiavanie týchto povinností dbá nájomca bytu a za ich dodržiavanie zodpovedá.
6. Vlastník bytu a osoby uvedené v čl. II bod 1 tohto Domového poriadku majú právo užívať byt a spoločné časti domu, spoločné zariadenia domu a príslušenstvo domu, ktoré sú určené na spoločné užívanie a používať služby a plnenia, poskytovanie ktorých je spojené s

vlastníctvom alebo užívaním bytu, spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva domu.

Čl. III

Pokoj v dome

1. Užívateľ bytu a osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti a každá osoba, ktorá sa nachádza v dome, sú povinní správať sa tak, aby nikoho v dome nerušili hlukom, neprímeraným správaním, ani inak nezhoršovali podmienky riadneho a pokojného užívania bytov a nebytových priestorov a dodržiavať najmä režim ustanovený týmto Domovým poriadkom.
2. Stavebné a udržiavacie práce s použitím hlučných technických prostriedkov (napr. búranie, brúsenie, vrtanie panelov, pílenie, hobľovanie a pod.) možno vykonávať len v pracovný deň od 8.00 do 18.00 hod. a v sobotu od 9.00 do 16.00 hod. V nedeľu alebo v iný deň pracovného pokoja sú hlučné stavebné a udržiavacie práce v dome zakázané.
3. Nočný pokoj je stanovený od 22.00 do 06.00 hod.. V čase nočného pokoja sa nesmie vykonávať činnosť, ktorá by akokoľvek rušila pokoj v dome (hlukom ktorý sa vyskytuje trvale alebo prerušovane vo vnútornom prostredí budov v súvislosti s aktivitami ľudí alebo činnosťou zariadení). V čase nočného pokoja nie je dovolené hrať na hudobnom nástroji, spievať, hlučne sa zabávať, používať vysávače, práčky, vŕtačky, a podobné zariadenia a vykonávať inú činnosť, ktorá spôsobuje hluk. Osoba, nachádzajúca sa v čase nočného pokoja v dome, je povinná v tom čase stíšiť svoje zvukové prejavy, televízne, rozhlasové a ostatné audiovizuálne zariadenia.

Čl. IV

Poriadok a čistota v dome a v jeho okolí

1. Udržiavanie čistoty a poriadku v spoločných častiach a v spoločných zariadeniach domu a v spoločných častiach domu a príslušenstve domu, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu a pritom nie sú stavebnou súčasťou domu a v jeho bezprostrednom okolí zabezpečujú nájomníci na základe dohody medzi nimi. Ak sa nájomcovia nedohodnú, pravidlá určí prenajímateľ.
2. Nájomca bytu je povinný bezodkladne a na vlastné náklady odstrániť poškodenie alebo znečistenie spoločných častí alebo spoločných zariadení domu a spoločných častí domu a príslušenstva domu, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu a pritom nie sú stavebnou súčasťou domu, ktoré spôsobil sám alebo osoba, ktorá s ním žije v spoločnej domácnosti, alebo ich návšteva, alebo domáce zvieratá v ich starostlivosti. Vlastník má právo takéto poškodenie alebo znečistenie odstrániť na náklady nájomcu bytu, ak je pôvodca znečistenia alebo poškodenia známy a ak ním zavinené poškodenie alebo znečistenie ani po opakovanej verbálnej výzve neodstráni.
3. V spoločných častiach alebo v spoločných zariadeniach domu určených ako únikové cesty (napr. chodba, schodisko, pivnica, vestibul) je zakázané uskladňovať nábytok alebo jeho prvky a iný odpad. Uskladnené potraviny, tekutiny a iné látky organického pôvodu nesmú byť zdrojom šírenia hmyzu a hlodavcov.
4. Čistotu a priechodnosť spoločných častí alebo spoločných zariadení domu (napr. chodba, schodisko, strecha, pivnica, vestibul, výťah a pod.), zaprataných a znečistených užívateľom bytu v dôsledku ním uskutočnených stavebných úprav, je nájomca bytu povinný zabezpečiť bezodkladne priebežným čistením. Stavebný a iný odpad je nájomca bytu povinný odstrániť a zlikvidovať na vlastné náklady.
5. Komunálny odpad je nájomca bytu povinný triediť a vytriedený ukladať do určených nádob pre daný druh odpadu v súlade so všeobecne záväzným nariadením obce Jelka.

6. Nájomca bytu nesmie vytvorením prekážky sťažiť vyprázdnenie odpadových kontajnerov a odvoz domového odpadu (napr. parkovaním motorového vozidla pri kontajnerových stojiskách).
7. Balkóny a terasy sa musia udržiavať v čistote a odstránenie nečistoty a snehu vykonávať tak, aby nebola ohrozená bezpečnosť osôb a majetku.
8. Prášenie a vytriasanie kobercov, rohožík, perín, zmetákov, metiel, prachoviek a podobných predmetov z okien, bytov a spoločných priestorov, balkónov a lodžií je zakázané. Po chodbách, výťahoch a ostatných priestoroch je zakázané vyhadzovať odpadky a čistiť šatstvo, koberce, obuv, a iné predmety. Cigarety, ohorky, popol a smeti sa nesmú vyhadzovať cez okná a balkóny, ani odhadzovať na schody.
9. Koberce, rohožky, periny a pod. sa môžu prášiť len na vyhradených miestach od 7.00 do 21.00 hod. Znečistený priestor musí používateľ uviesť do poriadku ihneď po ukončení prášenia, alebo podobnej činnosti.

Čl. V

Užívanie spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva domu

1. Spoločné časti, spoločné zariadenia a príslušenstvo domu sa užívajú len na účely, na ktoré boli zriadené.
2. Sadenie, rezanie príp. výrub drevín, alebo všetky zmeny príslušenstva domu sa riadia všeobecne záväzným nariadením obce a rozhodnutím vlastníka bytov a nebytových priestorov.
3. Bez predchádzajúceho súhlasu vlastníka bytov a nebytových priestorov nesmie byť žiadna časť spoločných častí domu, spoločných zariadení domu alebo spoločných častí domu a príslušenstva domu použitá na reklamné účely alebo montáž akéhokoľvek technického zariadenia (napr. klimatizačné zariadenie, anténový systém a pod.).
4. Na prepravu osôb v dome slúži osobný výťah. Počet osôb prepravujúcich sa spoločne v kabíne osobného výťahu nesmie prekročiť výrobcom stanovenú hranicu pre nosnosť výťahu. Osobný výťah sa nesmie použiť na premiestňovanie veľkých kusov nábytku či iného materiálu. Na premiestňovanie veľkých kusov nábytku či iného materiálu slúži nákladný výťah. Steny a podlaha nákladného výťahu musia byť pri premiestňovaní veľkých kusov nábytku vhodne zabezpečené pred ich poškodením. Akékoľvek poškodenie osobného, alebo nákladného výťahu je pôvodca tohto poškodenia povinný ihneď ohlásiť vlastníkovi a správcovi. Pôvodca poškodenia zodpovedá za škodu, ktorú na osobnom, alebo nákladnom výťahu spôsobil a ktorá bude odstránená na jeho náklady.
5. Účelové určenie miestností spoločných častí a spoločných zariadení domu sú nasledovné:
 - a) miestnosť č. 1 –
 - b) miestnosť č. 2 –
 - c) miestnosť č. 3 –
6. Nepovolaná osoba má zakázaný vstup do priestorov spoločných zariadení domu, v ktorých sú umiestnené strojovne výťahov, vodovodné, teplonosné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové prípojky a do miestností na poschodiach, kde sú umiestnené požiarnotechnické zariadenia. V miestnostiach s požiarnotechnickými zariadeniami na poschodiach je zakázané ukladanie iných predmetov.

Čl. VI

Informačné zariadenia v dome

1. Vlastník bytu a nebytového priestoru a nájomca bytu alebo nebytového priestoru zabezpečí označenie svojho bytu, nebytového priestoru, poštovej schránky, priestorov určených ako príslušenstvo bytu svojím menom, resp. názvom podniku.
2. Oznamy a reklamy fyzických osôb a právnických osôb môžu byť v dome umiestnené len so súhlasom vlastníka bytov.

Čl. VII

Vyvesovanie a vykladanie predmetov na balkón, lodžiu, terasu alebo do okna

1. Veci uložené alebo vyvesené na balkóne, lodžii, terase alebo v okne viditeľnom z verejného priestranstva nesmú rušiť estetický vzhľad domu. Na balkóne, lodžii, terase alebo v okne môžu byť uložené alebo vyvesené len bežne používané veci.
2. Nádobu s kvetmi a kvetináčmi umiestnená na vonkajšej parapetnej ploche okna, balkónu alebo lodžie, musí byť zabezpečená proti samovoľnému pádu a proti pádu v dôsledku pôsobenia vetra tak, aby nedošlo k jej uvoľneniu a ohrozeniu ostatných užívateľov domu alebo chodcov. Pri zalievaní kvetov nesmie pretekajúca voda poškodzovať alebo znečisťovať spoločné časti domu, prípadne osobný majetok ostatných užívateľov domu alebo chodcov.

Čl. VIII

Chov spoločenského zvierat'a

1. V byte možno chovať len spoločenské zviera len na základe písomného súhlasu vlastníka bytu.
2. Chovateľ spoločenského zvierat'a je povinný:
 - a) dbať, aby v súvislosti s chovom spoločenského zvierat'a v dome nevznikali hygienické problémy alebo akákoľvek nečistota,
 - b) odstrániť okamžite a na vlastné náklady zlikvidovať zvieracie výlučky a akékoľvek iné zvyšky, ktoré vznikli v priamej súvislosti s držbou a chovom spoločenského zvierat'a,
 - c) zabezpečiť, aby ostatní užívatelia bytov a iné osoby, nachádzajúce sa v dome neboli ohrozovaní alebo obťažovaní napr. zavýjaním, štekaním alebo iným rušivými prejavmi spoločenského zvierat'a,
 - d) zabezpečiť, aby psa vodila mimo bytu len osoba, ktorá je telesne vyspelá a duševne spôsobilá ovládať toto zviera v každej situácii a dostatočne schopná predísť tomu, aby pes zaútočil alebo iným spôsobom ohrozil človeka alebo iné zviera a zabrániť tak vzniku škody na zdraví, majetku, prírode a životnom prostredí, ktoré by pes mohol spôsobiť,
 - e) každú škodu, ktorá vznikla v súvislosti s chovom spoločenského zvierat'a, bezodkladne odstrániť alebo uhradiť,
 - f) ukončiť držanie a chov spoločenského zvierat'a, ak o tom rozhodol vlastník bytov a nebytových priestorov.
3. Je zakázané chovať alebo držať spoločenské zviera na balkóne, lodžii, v pivničnej kobke, alebo v priestore spoločnej časti domu alebo spoločného zariadenia domu.

Čl. IX

Otváranie a zatváranie vstupu do domu

1. Užívateľ bytu je povinný šetrne zaobchádzať s vchodovými dverami a s ostatnými dverami, umožňujúcimi vstup do domu z vonku.
2. V záujme ochrany majetku vlastníka a osôb uvedených v čl. II bod 1 tohto Domového poriadku v dome sú osoby uvedené v čl. II bod 1 tohto Domového poriadku povinné pri príchode a odchode z domu sa presvedčiť, či sú dvere za ním riadne a spoľahlivo zatvorené. Na túto okolnosť je každý užívateľ bytu povinný upozorniť aj svoju návštevu.
3. Kľúč od vchodových dverí môžu vlastníť len vlastník a osoby uvedené v čl. II bod 1 tohto Domového poriadku

Čl. X.

Záverečné ustanovenia

1. Tento Domový poriadok je záväzný pre vlastníka bytov, pre osoby uvedené v čl. II bod 1 tohto Domového poriadku ako aj pre všetky ostatné osoby, ktoré sa za akýchkoľvek účelom nachádzajú v bytovom dome.

2. Zmeny v Domovom poriadku môže vykonať vlastník bytov prostredníctvom písomných dodatkov.

V Jelke dňa 19.03.2020

Ing. Gabriel Kiš
starosta obce