



DOMOVÝ PORIADOK

pre bytový dom – 16 b.j. v Zemplínskych Hámroch

Článok I

Všeobecné ustanovenia

1. Tento domový poriadok upravuje najmä vzájomné vzťahy nájomcov bytových domov a vlastníka domu – obce pri užívaní bytov a nebytových priestorov v nájomnom dome 16 b.j., spôsob zabezpečenia poriadku, pokoja a čistoty v dome a jeho okolí, ako aj spôsob užívania spoločných priestorov a spoločných zariadení domu.
2. 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.
3. Vlastníkom nájomných bytov je Obec Zemplínske Hámre.

Článok II

Práva a povinnosti vlastníkov a nájomcov bytov pri užívaní bytov

1. Nájomca bytu a osoby ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti 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, má právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe domu účasťou na spoločných schôdzkach nájomcov, rozhodovať o spoločných zariadeniach a častiach domu, príslušenstve a pozemku, najmä o spôsobe ich prevádzky, údržby a opráv.
3. Nájomca bytu je povinný užívať byt, spoločné priestory a zariadenia domu riadne a riadne používať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu. Ďalej konať tak aby svojou činnosťou nezadal príčinu vzniku požiaru, prípadne iného ohrozenia pri opravách a manipulácii najmä s plynovým a elektrickým zariadením.
4. Nájomca je povinný včas vykonať bežné opravy v byte, inak zodpovedá za škody, ktoré nesplnením povinnosti vznikli. Taktiež zodpovedá za škody spôsobené na spoločných častiach domu alebo škody spôsobené voči iným nájomcom.
5. Nájomca bytu je povinný oznámiť vlastníkovi (obci) 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 bytu alebo nebytového priestoru v dome, prípadne jeho časti nerušil a neohrozoval ostatných nájomcov vo výkone ich nájomných a spoluužívacích práv.

7. Nájomca bytu je povinný umožniť na požiadanie na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do bytu alebo nebytového priestoru, 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 v dome on sám, jeho spolubývajúci, príp. návštevníci. Ak sa tak nestane, má obec Zemplínske Hámre právo po predchádzajúcom upozornení odstrániť tieto závady a poškodenia a požadovať od nájomcu náhradu.

Článok III **Stavebné úpravy bytu a nebytového priestoru**

1. Nájomca nie je oprávnený vykonávať akékoľvek stavebné úpravy bytu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
2. Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení zmien a doplnkov a vyhláška MJP SR č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona určuje v ktorých prípadoch postačí stavebnému úradu ohlásenie stavebných úprav a udržiavacích prác, v ktorých prípadoch je potrebné stavebné povolenie a v ktorých prípadoch nie je potrebné ani ohlásenie.
3. Ohlásenie stavebných úprav je potrebné v prípade:
 - a) pri stavebných úpravách, ktorými sa podstatne nemení vzhľad stavby, nezasahuje sa do nosných konštrukcií stavby, nemení sa spôsob užívania stavby a neohrozujú sa záujmy spoločnostiV ostatných prípadoch je potrebné požiadať príslušný Stavebný úrad o vydanie stavebného povolenia.
4. Pred zámerom uskutočniť akékoľvek stavebné úpravy v byte alebo udržiavacie práce je nájomca bytu povinný písomne informovať obec. Obec Zemplínske Hámre k zámeru vlastníka zaujme do 30 dní písomné stanovisko.
5. Obec je oprávnená vykonávať stavebné úpravy bytu, ktorého je vlastníkom a iné podstatné zmeny v byte len po dohode s nájomcom bytu.
6. Nájomca bytu je povinný poverenému zástupcovi obce a zástupcovi ŠFRB umožniť, aby vo vhodnom čase mohol vstúpiť do bytu za účelom vykonania periodickej alebo inak nutnej prehliadky 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.

Článok IV

Užívanie bytu a pokoj v dome

1. Nájomca bytu a osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti, ako aj iné osoby zdržiavajúce sa v dome, sú povinní správať sa tak, aby nerušili ostatných nájomcov bytov nadmerným hlukom, nerobili výtržnosti, ani inak nezhoršovali podmienky riadneho užívania bytov.
2. Nočný klud je stanovený od 22.00 hod do 06.00 hod. 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.
3. Nájomca bytu je povinný v tomto čase stíšiť televízne, rozhlasové a ostatné audiovizuálne zariadenia na izbovú počuteľnosť.
4. Nájomca bytu je povinný postarať sa o odrušenie činnosti elektrických spotrebičov, ak tieto rušia príjem rozhlasových a televíznych prijímačov v ostatných bytoch.
5. Priestupky proti porušeniu domového poriadku sa budú riešiť na obecnom úrade. Závažnejšie priestupky možno stíhať v zmysle platných predpisov. V krajnom prípade môže obec zrušiť nájomnú zmluvu s nájomcom, ktorý hrubo porušuje zásady spolužitia a poriadok v dome.
6. Nájomca bytu má možnosť vykonávať opravy a úpravy v byte, ktoré by svojim charakterom mohli narúšať pokojné užívanie bytu inými nájomcami len v čase od 8.00 hod. do 18.00 hod v dňoch pondelok - sobota.

Článok V

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 hod do 06.00 hod, ak nie je trvale uzamknutý a v zmysle dohody nájomcov.

Článok VI

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 vlastniť nájomca bytu a členovia domácnosti tohto bytu, ak samospráva nerozhodne inak.
3. Každý nájomca bytu má povinnosť (po identifikácii) umožniť vstup do domu pre havarijnú službu, príslušníkov hasičského zboru, osoby poskytujúce lekársku pomoc a členov samosprávy.

Článok VII

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 spoločných priestorov, čistenie schodišťových okien, spoločenských ako aj ostatných spoločne užívaných zariadení,
 - čistenie a udržiavanie schodnosti chodníkov a prístupových ciest k domu a k jeho spoločným zariadeniam (zametanie, odpratávanie snehu v bezprostrednej blízkosti domu), udržiavanie a ochrana zelene.
2. Ak tieto činnosti vykonávajú nájomcovia bytov svojpomocne, vykonávajú ich podľa rozpisu na ktorom sa dohodli. Ďalej obec zabezpečuje:
 - dozor nad vykonávaním remeselných a iných prác vlastnými zamestnancami ako aj dodávateľmi,
 - vykonávania úloh uložených orgánmi štátnej správy (vyvesenie vyhlášok, oznamov).
 - dohľad na riadnu funkciu vodovodu, plynovodu, ústredného kúrenia, kanalizácie, elektrického zariadenia,
 - kontrolu technického stavu budovy aspoň 1x ročne (hlavne strecha, základy, nosné prvky). Tieto činnosti vykonáva obec v rámci výkonu správy bez osobitnej objednávky. Zistené závady bez meškania sa obec snaží odstrániť.
3. Schody a spoločné chodby treba umývať podľa potreby, alebo podľa dohody nájomcov. Aspoň raz polročne 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 a pod. Ak túto povinnosť nesplní, obec poškodenie alebo znečistenie odstráni 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, príp. miest na to určených.
7. Nájomca bytu nesmie znečisťovať stanovište kontajnerov, nesmie poškodzovať zberné nádoby, ich označenie, ani ich premiestňovať zo stanovišťa.
8. Nájomca bytu nesmie znemožniť (napr. parkovaním auta) vykonanie pravidelného odvozu odpadu.
9. Nájomca bytu nesmie do zberných nádob a kontajnerov na zmesový komunálny odpad ukladať horúci popol, uhynuté zvieratá, horľavý a výbušný odpad.
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, bycikle 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 VIII Informačné zariadenia v dome

1. Nájomca je povinný označiť svoj byt, nebytový priestor a poštovú schránku svojím menom.
2. Obec označí každý byt poradovým číslom. Obec označí hlavný uzáver vody, plynu, elektrickej energie a hlavný vodomer.
3. Obec umiestni na viditeľnom mieste vo vchodoch bytového domu nástenku na ktorej sa budú uverejňovať dôležité informácie týkajúce sa obyvateľov vchodu.

Článok IX Prášenie a čistenie predmetov

1. Koberce, rohožky, periny, matrace a pod., je dovolené prašiť iba na miestach na to určených v čase od 07.00 hod do 20.00 hod.
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 a v spoločných priestoroch domu je zakázané. Porušenie tohto zákazu bude považované za hrubé porušenie Domového poriadku a zákona č. 377/2004 Z. z v platnom znení.

Článok X Vyesovanie a vykladanie vecí

1. V oknách, na balkónoch obrátených do ulice, nie je dovolené vyvesovať, prípadne vykladať bielizeň, periny alebo iné nevhodné predmety na čas dlhší ako je potrebné (pre ich uschnutie, vyvetranie atď.). Nečisté, vzhľadom alebo zápachom odporné predmety je zakázané vyvesovať, prípadne vykladať ani v oknách ani na balkónoch.

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 XI

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 po súhlase ŠFRB.
2. V spoločných priestoroch domu nesmú byť umiestňované materiály a predmety ohrozujúce bezpečnosť nájomcov bytov a ktoré by mohli vyvolať nebezpečenstvo vzniku požiaru, alebo výbuchu.
3. Do priestorov technickej miestnosti možno okrem detských kočíkov a invalidných vozíkov umiestňovať najmä bicykle, detské kolobežky, trojkolky, pokiaľ sa nájomníci nedohodnú inak. Motorové vozidlá je zakázané umiestňovať v celom dome.
4. Za poriadok a čistotu v technickej miestnosti zodpovedá nájomca bytu, ktorý ju použil.
5. Za odborné prehliadky inštalovaných elektrických zariadení domu zodpovedá obec Zemplínske Hámre.

Článok XII

Chov domácich zvierat

1. Chovať resp. mať v držbe psov, mačky a iné domáce zvieratá v byte nie je dovolené.
2. Je zakázané chovať, alebo držať zvieratá na balkónoch, v pivniciach a v iných spoločných priestoroch.
3. Je zakázané zriaďovať v byte chovné stanice, ktoré by slúžili k chovu zvierat za účelom ich predaja.

Článok XIII

Televízne a rozhlasové antény

1. Televízne, rozhlasové a satelitné antény na vonkajšej fasáde a streche domu je možné zriaďovať len na základe predošlého súhlasu obce Zemplínske Hámre.

Článok XIV

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. Otvorenie hlavného uzáveru plynu môže vykonať len oprávnená osoba.

Článok XV Kľúče a ich používanie

1. Kľúče od uzamknutých spoločných priestorov v dome a od miestností, kde sú domové uzávery vodovodu a plynovodu sú uložené na vyhradenom mieste. Miesto, kde sú kľúče uložené a meno osoby zodpovednej za uloženie kľúčov musí byť uvedené na orientačnej tabuli alebo na nástenke.

Článok XVI Osvetlenie domu

1. Po zotmení osvetľujú sa hospodárne všetky spoločné priestory v dome.
2. V domoch, v ktorých nie je potrebné stále osvetlenie, môžu byť schodiská, vchody a chodby vybavené minútovými alebo schodiskovými vypínačmi. Vypínače majú byť umiestnené v blízkosti domových dverí.

Článok XVII Spoločné a záverečné ustanovenia

1. Tento domový poriadok schválilo Obecné zastupiteľstvo v Zemplínskych Hámroch na svojom zasadnutí dňa 12.12.2014.
2. Domový poriadok je záväzný pre nájomcov všetkých bytov a nebytových priestorov v nájomnom bytovom dome – 16 b.j., ako aj pre členov ich domácností.
3. Tento domový poriadok je účinný od 01.01.2015.
4. Obec je povinná informovať všetkých nájomcov bytov s týmto domovým poriadkom.

V Zemplínskych Hámroch

JUDr. Rastislav Zaremba
starosta obce