



DOMOVÝ PORIADOK

pre nájomníkov obecného bytového domu v Brestovci

Čl. I.

Úvodné ustanovenia

1. Tento domový poriadok upravuje práva a povinnosti a vzájomné vzťahy medzi nájomcami bytov a nebytových priestorov, ako aj osôb prechodne sa zdržujúcich v bytovom dome vo vlastníctve obce Brestovec.
2. Základné práva a povinnosti užívateľov bytov sa riadia zákonom č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších právnych predpisov, zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a zákonom č. 40/ 1964 Zb. (Občiansky zákonník) v znení neskorších právnych predpisov a nájomnou zmluvou.
3. Užívateľom bytu sa rozumie nájomca bytu a osoby, ktoré žijú spoločne s nájomcom bytu v spoločnej domácnosti. (ďalej len užívateľ).
4. Vlastníkom bytu sa rozumie Obec Brestovec, ktorý ako prenajímateľ uzatvoril s nájomcom nájomnú zmluvu podľa § 685 Občianskeho zákonníka a taktiež v zmysle VZN obce č. 9/2013 Zásady pridelovania obecných bytov a prenájmu nebytových priestorov v obci Brestovec.
5. Bytom sa na účely tohto domového poriadku rozumie miestnosť alebo súbor miestností, ktoré sú rozhodnutím stavebného úradu trvalo určené na bývanie a môžu na tento účel slúžiť ako samostatné bytové jednotky.
6. Spoločnými časťami domu sa na účely tohto zákona rozumejú časti domu nevyhnutné na jeho podstatu a bezpečnosť, najmä základy domu, strechy, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodištia, spoločné terasy, podkrovia, povaly, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie.
7. Spoločnými zariadeniami domu sa na účely tohto zákona rozumejú zariadenia, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu, a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo domu. Takýmito zariadeniami sú kotolne vrátane technologického zariadenia, kočíkárne, spoločné televízne antény, bleskozvody, komíny, vodovodné, teplotné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové prípojky.

Čl. II.

Základné práva a povinnosti užívateľov bytov

1. Užívateľ bytu a osoby, ktoré s užívateľom žijú v spoločnej domácnosti má právo užívať byt a jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenia domu, príslušenstvo domu a pozemok, má právo užívať služby spojené s užívaním bytu v zmysle nájomnej zmluvy a v súlade s týmto domovým poriadkom.
2. Užívateľ bytu je povinný užívať byt, spoločné časti a spoločné zariadenia tak, aby nedochádzalo k ich poškodeniu alebo ich nadmernému opotrebeniu.

3. Každý užívateľ je povinný chrániť byt ktorý užíva, chrániť spoločné časti a spoločné zariadenia domu, je povinný udržiavať poriadok a čistotu v dome a v jeho okolí.
4. Užívateľ bytu je povinný dodržiavať zásady dobrého susedského spolužitia (dobré mravy) a ustanovenia tohto domového poriadku.
5. Užívateľ bytu zodpovedá za svoje konanie, ako aj konanie svojich rodinných príslušníkov a osôb, ktoré sa prechodne zdržujú v byte, ktorým by sa poškodzovali alebo obmedzovali práva a oprávnené záujmy iných užívateľov bytov. Užívateľ bytu musí vykonať primerané opatrenia aby sa predišlo k poškodeniu bytu v dome a na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu.
6. Užívateľ bytu je povinný na svoje náklady odstrániť závady a poškodenia, ktoré sám spôsobil alebo jeho spolubývajúci alebo jeho návštevníci na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu. Ak sa tak nestane, vlastník po predchádzajúcom upozornení vykoná opravy a odstráni závady a poškodenia. Náhradu za vykonané opravy bude vlastník následne vymáhať od užívateľa bytu. V prípade úmyselného poškodenia spoločných častí a spoločných zariadení domu vlastník po márnej výzve na odstránenie závad alebo poškodení a upozornení na možnosť vypovedať nájomnú zmluvu, vypovie nájomnú zmluvu s užívateľom bytu.
7. Užívatelia bytov sú povinní označiť svoju poštovú schránku menom a priezviskom, príp. obchodným menom a označiť byt, ktorý užívajú menom a priezviskom alebo číslom bytu.
8. Užívateľ bytu nemôže ukladať svoje veci v spoločných častiach domu a v spoločných priestoroch domu okrem spoločných priestorov a spoločných zariadení na to vyhradených (napr. kočíkareň).
9. Užívateľ bytu je povinný na svoje náklady uhrádzať drobné opravy v byte ako aj náklady spojené s bežnou údržbou bytu, ktorý užíva.
10. Užívateľ bytu je povinný oznámiť, bez zbytočného odkladu vlastníčkovi potrebu tých opráv v byte, ktoré má znášať/vykonať vlastník a umožniť mu ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.

Čl. III. Užívanie bytového domu

1. Užívateľ bytu je povinný správať sa tak aby nerušil ostatných užívateľov bytov nadmerným hlukom, nerobil výtržnosti a zdržal sa všetkého čím by zhoršil podmienky bývania a spolunažívania ostatných užívateľov bytov, nepoškodzoval spoločné časti a spoločné zariadenia bytového domu.
2. Nočný kľud je určený denne od 22.00 hod. do 6.00 hod.. V tomto čase nie je povolené vykonávať činnosť, ktorá by spôsobovala nadmerný hluk (napr. hrať na hudobných nástrojoch, spievať, hlučne sa zabávať, púšťať hlasne hudbu, televíziu, rozhlas a iné zariadenie).
3. Z dôvodu zamedzenia prístupu cudzích ľudí do bytového domu, ochrany majetku užívateľov bytov, zabezpečenia čistoty a poriadku v dome sú užívatelia bytov povinní zamykať vchodové dvere a to v lete od 22.00 hod. a v zime od 21.00 hod. večer.

4. Užívateľ bytu je povinný po identifikácii osoby pustiť túto osobu do bytového domu ak takáto osoba zabezpečuje verejný poriadok a bezpečnosť, ochranu zdravia a majetku, zabezpečuje služby súvisiace s užívaním bytu a pod. (napr. polícia, zdravotná služba, havarijná služba, plynárne, elektrárne, pracovníci samosprávy ...). Ostatné osoby je oprávnený vykázat' zo spoločných častí domu a spoločných zariadení.
5. Užívateľ bytu je povinný udržiavať poriadok a čistotu v byte v spoločných častiach domu a spoločných zariadeniach domu a v okolí domu.
6. Čistenie spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, údržbu prístupových ciest a chodníkov sú povinní zabezpečiť užívatelia bytov, podrobnosti si určia užívatelia na základe vzájomnej dohody.
7. Užívateľ bytu je povinný mimoriadne znečistenie spoločných častí a spoločných zariadení, ktoré spôsobil on, alebo jeho spolubývajúci alebo jeho návšteva odstrániť na vlastné náklady. Mimoriadne znečistenie je užívateľ bytu povinný odstrániť bezodkladne.
8. Užívateľ bytu je povinný triediť a zhromažďovať komunálny odpad a jeho jednotlivé zložky ukladaním do zberných nádob. Užívateľ bytu nesmie poškodzovať zberné nádoby, znečisťovať stanovište zberných nádob, nesmie znemožniť vykonanie pravidelného odvozu odpadu.
9. Užívateľ bytu nesmie vyhadzovať do zberných nádob uhynuté zvieratá, horľavé a výbušné látky a iné veci a látky, ktoré nie sú komunálnym odpadom. Užívateľ bytu nesmie vyhadzovať veci z okien a balkónov.
10. Užívateľ bytu musí zabezpečiť na schodiskách, únikových cestách a osobitných zariadeniach voľný prístup a pohyb. Nesmie tam uskladňovať nábytok, odpad a pod..
11. Užívateľ bytu nesmie nad mieru primeraným pomerom obťažovať susedov hlukom, prachom popolčekom, dymom, parami, pachmi, pevnými a tekutými odpadmi, svetlom, tienením a vibráciami. Užívateľ bytu nesmie odhadzovať odpad do kanalizačných zariadení v byte alebo v bytovom dome.
12. Užívateľ bytu nesmie fajčiť, požívať alkoholické nápoje alebo omamné látky v priestoroch spoločných častí domu a v spoločných zariadeniach.
13. Prenajíateľ označí hlavný uzáver vody, plynu, elektrickej energie a hlavný vodomer. Prístup k týmto zariadeniam okrem vlastníka môže mať len splnomocnená osoba podľa Čl. VI. bod 5. domového poriadku.
14. Spoločné časti domu a spoločné zariadenia domu sa môžu užívať iba na účely, na ktoré boli zriadené.

Čl. IV. Stavebné úpravy bytu

1. Užívateľ bytu nesmie vykonávať žiadne stavebné úpravy /zásahy v byte alebo nesmie zasahovať do stavebno-technickej konštrukcie bytu, spoločných častí domu alebo spoločných zariadení. V prípade zistenia akýchkoľvek neoprávnených zásahov zo strany

užívateľ a do stavebno-technickej konštrukcie bytu, spoločných častí domu alebo spoločných zariadení, vlastník po márnej výzve na uvedenie do pôvodného stavu bytu alebo spoločných častí domu a spoločných zariadení vypovie nájomnú zmluvu s užívateľom bytu.

Čl. V.

Chov a držanie domácich zvierat

1. Chovať alebo mať v držbe domáce zvieratá (mačky, psy, iné zvieratá) v bytovom dome je **zakázané**.

Čl. VI.

Vyvesovanie a vykladanie vecí

1. Zriaďovanie televíznych antén alebo iných technických zariadení na objekte bytového domu je dovoľené len po predchádzajúcom písomnom súhlase vlastníka.

2. Veci uložené alebo vyvesené v oknách nesmú narušovať vzhľad domu.

3. Na balkónoch môžu byť umiestnené len bežne používané veci.

4. Nádoby na kvety, kvetináče a iné veci musia byť umiestnené tak, aby nedošlo k ich samovoľnému pádu.

5. Užívateľia bytov si sami určia osobu, ktorá ich bude zastupovať a komunikovať s vlastníkom. Táto osoba je oprávnená prijímať podnety a dotazy od ostatných užívateľov bytov a predkladať ich vlastníkovi.

6. Užívateľia bytov sú povinní dodržiavať požiarnu ochranu v bytovom dome.

Čl. VII.

Platby

1. Užívateľ bytu je povinný platiť nájomné vo výške, v lehote a spôsobom uvedeným v osobitnej nájomnej zmluve uzatvorenej s vlastníkom ako prenajímateľom.

2. Nájomnú zmluvu možno s nájomcom opätovne dohodnúť, ak sú splnené podmienky ustanovené v bode 2 Článku 4 VZN Obce Brestovec č. 9/2013 –Zásady o pridelovaní nájomných bytov v obci Brestovec a nájomca má požiadať prenajímateľa o opätovné uzatvorenie nájomnej zmluvy najneskôr tri mesiace pred uplynutím dohodnutej doby nájmu. V čase podania žiadosti o opätovné uzavretie nájomnej zmluvy ani v čase uplynutia dojednanej doby nájmu, nájomca nemôže mať nedoplatky na nájomnom ani na úhradách za služby spojené s nájmom bytu.

Čl. VIII.

Sankcie

1. Ak užívateľ bytu porušuje právne predpisy, dobré mravy, domový poriadok a to najmä tak, že: obťažuje ostatných užívateľov bytov a nebytových priestorov hlukom, nevhodným

správaním, poškodzuje byt, spoločné časti a spoločné zariadenia a pod., ostatní užívatelia sú oprávnení upozorniť užívateľa, aby neporušoval právne predpisy, dobré mravy, domový poriadok. V prípade opakovaného porušenia právnych predpisov, dobrých mravov, domového poriadku sú ostatní užívatelia bytu povinní informovať vlastníka alebo osobu podľa Čl. VI. bod 5. domového poriadku.

2. Vlastník po predchádzajúcom upozornení ostatných užívateľov bytov alebo osoby podľa Čl. VI. bod 5. domového poriadku, písomne vyzve užívateľa, ktorý porušuje právne predpisy, dobré mravy, domový poriadok, aby upustil od svojho konania a určí mu lehotu na zjednanie nápravy spolu s upozornením, že v prípade opätovného porušenia právnych predpisov, dobrých mravov, domového poriadku bude s ním vypovedaná nájomná zmluva. V prípade, keď užívateľ bytu opakovane poruší právne predpisy, dobré mravy, domový poriadok vlastníka s ním vypovie nájomnú zmluvu. S takýmto užívateľom už nebude možné opätovne uzatvoriť nájomnú zmluvu v bytovom dome.

Čl. IX. Záverečné ustanovenia

1. Tento domový poriadok bol schválený Obecným zastupiteľstvom v Brestovci uznesením č.119 na zasadnutí OZ dňa 07. decembra 2021.
2. Domový poriadok je záväzný pre všetkých užívateľov bytov.
3. Tento domový poriadok nadobúda účinnosť dňom jeho schválenia OZ v Brestovci.
4. Obec Brestovec je povinná informovať všetkých užívateľov bytov o tomto domovom poriadku vyvesením na viditeľnom mieste v bytovom dome.

V Brestovci, dňa 07.12.2021

Peter Tóth
starosta obce Brestovec