

DOMOVÝ PORIADOK OBECNÝCH NÁJOMNÝCH BYTOV

PRVÁ ČASŤ

VŠEOBECNÉ USTANOVENIA

Článok 1

Úvodné ustanovenia

1. Tento domový poriadok upravuje práva, povinnosti a vzájomné vzťahy medzi vlastníkmi bytov – obcou Pečovská Nová Ves a nájomcami bytov. Ďalej upravuje vzájomné vzťahy medzi nájomcami bytov, 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.
2. Vlastníkom bytov a prenajímateľom bytov sa na účely tohto domového poriadku rozumie Obec Pečovská Nová Ves. Nájomcom bytu sa na účely tohto domového poriadku rozumie osoba, ktorá má s prenajímateľom uzatvorenú platnú nájomnú zmluvu¹ a každá osoba, ktorá žije s nájomcom bytu v spoločnej domácnosti. Správcom bytov je ten, s kým sa vlastník bytov na správe dohodne.
3. Domový poriadok je záväzný pre vlastníka bytov, správcu bytov, nájomcu bytu a každú osobu, ktorá sa v dome z akéhokoľvek dôvodu nachádza.
4. Ustanovenia tohto domového poriadku vychádzajú zo všeobecne záväzných právnych predpisov² a s nimi súvisiacich všeobecne záväzných nariadení obce Pečovská Nová Ves.³
5. Práva a povinnosti, ktoré pre prenajímateľa a nájomcu bytu vyplývajú zo všeobecne záväzných právnych predpisov, nie sú obsahom tohto domového poriadku dotknuté.

Článok 2

Práva a povinnosti prenajímateľa, nájomcov bytov a iných osôb

¹ Zákon č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov v § 26 upravuje priestupky na úseku hospodárenia s bytmi a nebytovými priestormi, zákon č. 300/2005 Z. z. Trestný zákon v § 218 upravuje neoprávnený zásah do práva k domu, bytu a k nebytovému priestoru

² Napr.: zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov, zákon č. 182/1993 Zb. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, zákon č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, zákon č. 39/2007 Z. z. o veterinárnej starostlivosti v znení neskorších predpisov, zákon č. 282/2002 Z. z. o niektorých podmienkach držania psov v znení neskorších predpisov, zákon č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarimi, zákon č. 355/2007 Z. z. O ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, zákon č. 223/2001 Z.z. o odpadoch v znení neskorších predpisov a iné.

³ Všeobecne záväzné nariadenie obce Pečovská Nová Ves o nakladaní s komunálnymi odpadmi a drobnými stavebnými odpadmi vrátane biologicky rozložiteľných kuchynských a reštauračných odpadov od prevádzkovateľa kuchyne a elektroodpadov z domácností na území obce Pečovská Nová Ves, Všeobecne záväzné nariadenie obce Pečovská Nová Ves o niektorých podmienkach držania psov v obci Pečovská Nová Ves.

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi byt v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.⁴
2. Nájomca bytu a osoby, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti, majú popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory a zariadenie domu ako aj požívať plnenia, poskytovanie ktorých je spojené s užívaním bytu.⁵
3. Nájomcovia sú povinní pri výkone svojich práv dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv.⁶
4. Nájomca bytu je povinný dodržiavať zásady dobrého susedského spolužitia a ustanovenia tohto domového poriadku a starať sa o ochranu majetku pred akýmkoľvek poškodením.⁷
5. Nájomca nie je oprávnený prenajať byt alebo jeho časť prenechať do nájmu tretej osobe.

DRUHÁ ČASŤ

UŽÍVANIE BYTOVÉHO DOMU

Článok 3

Pokoj v bytovom dome

1. Nájomca 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 nadmerným hlukom, neprimeraným 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, vŕtanie panelov, pílenie, hobl'ovanie 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. V čase od 22.00 do 06.00 hod. sa nesmie vykonávať činnosť, ktorá by rušila pokoj v dome (nadmerným hlukom, ktorý sa vyskytuje trvale alebo prerušovane vo vnútornom prostredí budov v súvislosti s aktivitami ľudí alebo činnosťou zariadení). Osoby nachádzajúce sa v tomto čase v dome sú povinné v tom čase stíšiť svoje zvukové prejavy, televízne, rozhlasové a ostatné audiovizuálne zariadenia.
4. Ak nájomca bytu v dome alebo ten, kto je členom jeho domácnosti hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome alebo

⁴ § 687 ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.

⁵ § 688 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.

⁶ § 690 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov, § 3 tohto zákona uvádza: výkon práv a povinností vyplývajúcich z občianskoprávných vzťahov nesmie bez právneho dôvodu zasahovať do práv a oprávnených záujmov iných a nesmie byť v rozpore s dobrými mravmi.

⁷ § 415 a § 420 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov: Každý je povinný počínať si tak, aby nedochádzalo ku škodám na zdraví, na majetku, na prírode a životnom prostredí. Každý zodpovedá za škodu, ktorú spôsobil porušením právnej povinnosti. § 49, § 50 zákona č. 372/1990 Zb.

o priestupkoch v znení neskorších predpisov upravujú priestupky proti občianskemu spolunažívaniu a priestupky proti majetku, zákon č. 300/2005 Z. z. Trestný zákon v znení neskorších predpisov upravuje okrem iných trestné činy proti životu a zdraviu, slobode a ľudskej dôstojnosti a proti majetku..

sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome, môže prenajímateľ vypovedať nájom bytu.⁸

Článok 4

Ochrana majetku, údržba, opravy, stavebné úpravy a služby

1. Nájomca je povinný chrániť spoločný majetok domu vykonaním úkonov na zamedzenie vstupu cudzích osôb do objektu domu najmä zatváraním vchodových dverí a nepúšťaním 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 .

2. Drobné úpravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou uhrádza nájomca v súlade s vymedzením v nájomnej zmluve a osobitnom predpise.⁹

3. Ak prenajímateľ nesplní svoju povinnosť odstrániť závady brániace riadnemu užívaniu bytu, alebo ktorými je výkon nájomcovho práva ohrozený, má nájomca právo po predchádzajúcom upozornení prenajímateľa závady odstrániť v nevyhnutnej miere a požadovať od neho náhradu účelne vynaložených nákladov. Právo na náhradu musí uplatniť u prenajímateľa bez zbytočného odkladu. Právo zanikne, ak sa neuplatnilo do šiestich mesiacov od odstránenia závad.¹⁰

4. Nájomca je povinný oznámiť bez zbytočného odkladu prenajímateľovi potrebu tých opráv v byte, ktoré má znášať prenajímateľ a umožniť ich vykonanie; inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla. Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnú údržbu bytu, má prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení nájomcu na svoje náklady sám a požadovať od neho náhradu.¹¹

5. Nájomca je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v dome sám alebo tí, ktorí s ním bývajú. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu závady a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu.¹²

6. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu v byte bez súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady.¹³ Na uskutočnenie stavebných úprav je potrebný súhlas stavebného úradu.¹⁴ Ide najmä o úpravy a zmeny týkajúce sa vodovodného, elektrického, plynového a iného vedenia, výmenu spôsobu vykurovania, vysekávanie otvorov do nosných konštrukcií, zamurovanie okien, premiestňovanie dverí, odstraňovanie, alebo zriaďovanie priečok, zmena tvarového vyhotovenia okien, zmenu farebného vzhľadu okien alebo balkónov, montáž klimatizačného zariadenia, sklokeramickej varnej dosky a pod. Nájomca bytu alebo nebytového priestoru zodpovedá za prípadnú škodu, ktorá vznikne neoprávneným uskutočnením stavebných úprav, alebo udržiavacích prác.

7. Prenajímateľ je oprávnený vykonávať stavebné úpravy bytu a iné podstatné zmeny v byte iba so súhlasom nájomcu. Tento súhlas môže odoprieť len z vážnych dôvodov. Ak prenajímateľ vykonáva také úpravy na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, je nájomca povinný ich

⁸ § 711 ods. 1 písm. c) zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.

⁹ § 687 ods. 2 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov, Nariadenie vlády č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.

¹⁰ § 691 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.

¹¹ § 692 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.

¹² § 693 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.

¹³ § 694 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.

¹⁴ § 54 a nasl. zákona č. 50/1976 Zb. Stavebný zákon v znení neskorších predpisov.

vykonanie umožniť; inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.¹⁵

8. Vlastník bytu a nebytového priestoru a nájomca bytu alebo nebytového priestoru uskutočňujúci stavebné úpravy alebo udržiavacie práce je povinný formou písomného oznámenia umiestneného na mieste obvyklom pre zverejšňovanie oznamov v dome, najmenej sedem dní pred začatím prác, vyrozumieť ostatných užívateľov bytov o rozsahu a čase vykonávania stavebných úprav alebo udržiavacích prác.

Článok 5

Poriadok a čistota v bytovom 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 v jeho bezprostrednom okolí zabezpečujú nájomcovia podľa rozpisu služieb. V prípade, že sa nájomcovia nedohodnú na rozpise služieb alebo ho nebudú dodržiavať, čistotu po predchádzajúcom upozornení nájomcov zabezpečí vlastník na náklady nájomcov.

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, ktoré spôsobil sám alebo osoba, ktorá s ním žije v spoločnej domácnosti, alebo ich návšteva, alebo spoločenské zvieratá v ich starostlivosti (napr. pes, mačka a pod.). 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 výzve neodstráni.

3. Únikové cesty v spoločných častiach alebo v spoločných zariadeniach domu (napr. chodba, schodisko, pivnica, vestibul) musia ostať voľné.

4. Komunálny odpad je nájomca bytu povinný triediť a vytriedený ukladať do určených nádob pre daný druh odpadu.

5. Nájomca bytu nesmie vytvorením prekážky sťažiť vyprázdnenie odpadových kontajnerov a odvoz domového odpadu (napr. parkovaním motorového vozidla pri kontajnerových stojiskách).¹⁶

6. V spoločných častiach domu a v spoločných zariadeniach domu je zakázané fajčenie a požívanie alkoholických nápojov a iných návykových látok a zotrúvanie a zhromažďovanie sa osôb nepovolené vlastníkami bytov a nebytových priestorov.

7. Balkóny sa musia udržiavať v čistote a odstránenie nečistoty a snehu vykonávať tak, aby nebola ohrozená bezpečnosť osôb a majetku.

8. Koberce, rohožky, periny a pod. sa môžu prášiť len na vyhradených miestach od 8.00 do 20.00 hod. . Znečistený priestor musí používateľ uviesť do poriadku ihneď po ukončení prášenia, alebo podobnej činnosti.

Článok 6

Užívanie spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva bytového domu

¹⁵ § 695 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.

¹⁶ Zákon č. 223/2001 Z. z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov napr. v § 39 upravuje nakladanie s komunálnymi odpadmi a drobnými stavebnými odpadmi v § 80 upravuje priestupky, Všeobecne záväzné nariadenie obce Pečovská Nová Ves o nakladaní s komunálnymi odpadmi a drobnými stavebnými odpadmi vrátane biologicky rozložiteľných kuchynských a reštauračných odpadov od prevádzkovateľa kuchyne a elektroodpadov z domácností na území obce Pečovská Nová Ves, zákon č. 372/1990 Zb. O priestupkoch v znení neskorších predpisov v § 47 ods. 1 písm.d) upravuje, že priestupku proti verejnému poriadku sa dopustí ten, kto znečistí verejné priestranstvo alebo zanedbá povinnosť upratovania verejného priestranstva.

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 prilahlého pozemku k bytovému domu sa riadia 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. Nepovoláná osoba má zakázaný vstup do priestorov spoločných častí domu a zariadení domu. V miestnostiach s požiarno - technickými zariadeniami na poschodiach je zakázané uskladnenie iných predmetov.

Článok 7

Informačné zariadenia v bytovom dome

1. Nájomca bytu alebo nebytového priestoru zabezpečí označenie jemu prenajatého bytu, nebytového priestoru, poštovej schránky, priestorov určených ako príslušenstvo bytu svojim menom a priezviskom.
2. Vlastník zabezpečí označenie spoločných častí domu a spoločných zariadení domu s uvedením ich názvu, určenia, charakteru a využitia (napr. hlavné uzávery vody, plynu, elektrickej energie, požiarna zariadenia) a splnenie predpísaných podmienok na účinné zdolanie požiaru.¹⁷

Článok 8

Vyvesovanie a vykladanie predmetov na balkón, terasu alebo do okna

Nádoba s kvetmi a kvetináčmi a iné predmety umiestnené na vonkajšej parapetnej ploche okna, balkónu musia byť zabezpečené proti samovoľnému pádu a proti pádu v dôsledku pôsobenia vetra tak, aby nedošlo k ich 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.

Článok 9

Chov spoločenského zvierat'a

1. V byte možno chovať len spoločenské zviera v súlade s podmienkami, ustanovenými všeobecne záväznými právnymi predpismi.¹⁸
2. Chovateľ spoločenského zvierat'a má:
 - a) dbať, aby v súvislosti s chovom spoločenského zvierat'a v dome nevznikali hygienické problémy alebo akákoľvek nečistota;
 - b) bezodkladne odstrániť a na vlastné náklady zlikvidovať zvieracie výlučky a akékoľvek iné zvyšky, ktoré vznikli v priamej súvislosti s držbou a chovom spoločenského zvierat'a (napr. srst');
 - 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

¹⁷ Zákon č. 314/2001 Z. z. O ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov v § 6a upravuje povinnosti vlastníka bytového domu a v § 14 povinnosti fyzických osôb.

¹⁸ Napr. zákon č.39/2007 Z. z. o veterinárnej starostlivosti v znení neskorších predpisov, zákon č. 282/2002 Z. z. v znení neskorších predpisov, Všeobecne záväzné nariadenie obce Pečovská Nová Ves o chove, vedení a držaní psov na území obce Pečovská Nová Ves, zákon č. 300/2005 Z. z. Trestný zákon v znení neskorších predpisov v § 378 upravuje trestný čin týrania zvierat'a.

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.

3. Je zakázané chovať alebo držať spoločenské zviera na balkóne alebo v priestore spoločnej časti domu alebo spoločného zariadenia domu.

Článok 10

Otváranie a zatváranie vstupu do bytového domu

1. Nájomca bytu je povinný šetrne zaobchádzať s vchodovými dverami a s ostatnými dverami, umožňujúcimi vstup do domu zvonku.

2. V záujme ochrany majetku prenajímateľa a ostatných nájomcov a kvôli bezpečnosti je nájomca bytu povinný 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.

TRETIA ČASŤ

ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

Článok 11

1. Tento domový poriadok bol prerokovaný a schválený na XXXII. zasadnutí obecného zastupiteľstva dňa 7.4.2022, uznesením č. 90/2022 a nadobúda účinnosť dňom jeho schválenia.

2. Porušenie tohto domového poriadku alebo iných právom chránených záujmov a dobrých mravov sa rieši v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi.

3. Tento domový poriadok bude zverejnený na viditeľnom mieste v bytovom dome.

Peč. Nová Ves, dňa 8.4.2022

PhDr. Jaroslav Dujava
starosta obce