



Mesto Spišská Belá

Petzvalova 18, 059 01 Spišská Belá

Domový poriadok mestských nájomných bytov Mesta Spišská Belá

Článok I.

Úvodné ustanovenie

- (1) Tento domový poriadok upravuje najmä vzájomné vzťahy prenajímateľa a nájomcov bytov pri užívaní bytov, spôsob zabezpečenia poriadku, pokoja a čistoty v dome a jeho okolí, ako aj spôsob užívania spoločných priestorov a spoločných zariadení bytového domu.
- (2) Základné práva a povinnosti prenajímateľa, ktorým je Mesto Spišská Belá, a nájomcov bytov v dome upravuje Občiansky zákonník. Ďalšie ich práva a povinnosti upravuje zmluva o nájme bytu, ďalšie interné právne predpisy prenajímateľa, o ktorých boli nájomcovia informovaní, ako aj tento domový poriadok.

Článok II.

Práva a povinnosti nájomcov bytov

- (1) Nájomcovia bytov, osoby, ktoré s nimi žijú v spoločnej domácnosti majú právo užívať byt a jeho príslušenstvo, právo užívať spoločné priestory a spoločné 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 riadne a riadne používať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
- (3) Nájomca nesmie dať predmetný byt, resp. jeho časť do podnájmu alebo iného užívania iným osobám, resp. iným osobám umožniť užívanie tohto bytu bez predchádzajúceho písomného súhlasu vlastníka. Uvedený byt môžu užívať len tí členovia spoločnej domácnosti nájomcu, ktorým prenajímateľ udelil písomný súhlas a zároveň, ktorých prenajímateľ eviduje vo svojej evidencii. Prenajímateľ písomne schvaľuje nových členov spoločnej domácnosti nájomcu v tomto byte (t. j. ďalších spoluužívateľov bytu).
- (4) 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.
- (5) Nájomca bytu je povinný konať tak, aby pri užívaní, udržiavaní, zmenách pri prenajatí bytu v dome, prípadne jeho časti, nerušil a neohrozoval ostatných užívateľov vo výkone ich a spoluužívacích práv.
- (6) Nájomca bytu je povinný umožniť na požiadanie na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do bytu prenajímateľovi, alebo osobe poverenej prenajímateľom vykonať opravu a údržbu spoločných častí a zariadení domu, ktoré sú prístupné z bytu, ktorý užíva.
- (7) Užívateľ bytu je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v dome sám, jeho spolubývajúci, prípadne iná osoba, ktorej umožnil vstup do domu, resp. bytu. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení závady a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu.

Článok III.

Pokojné bývanie v bytovom dome

- (1) Nájomca bytu a osoby, ktoré s ním žijú v domácnosti, ako aj iné osoby zdržiavajúce sa so súhlasom prenajímateľa v dome, sú povinné správať sa tak, aby nerušili užívateľov ostatných bytov nadmerným hlukom, nerobili výtržnosti, ani inak nezhoršovali podmienky riadneho užívania bytov v dome.

(2) Nočný klud v bytovom dome je stanovený od 22.00 hod. do 6.00 hod. nasledujúceho dňa. V tomto čase nie je povolené vykonávať akúkoľvek činnosť, ktorá by spôsobovala nadmerný hluk. V tomto čase nie je dovolené napríklad hrať na hudobných nástrojoch, spievať, hlučne sa zabávať, ani iným spôsobom (napr. používaním práčky alebo iných zariadení) rušiť nájomcov ostatných bytov. V čase nočného kludu je nevyhnutné stíšiť televízne, rozhlasové a ostatné audiovizuálne zariadenia na izbovú počuteľnosť.

Článok IV.

Uzamykanie bytového domu

(1) Z dôvodu zamedzenia prístupu cudzích osôb do bytového domu, ako aj ochrany majetku nájomcovia bytov sú povinní uzamykať vchod do domu od 22.00 hod. do 6.00 hod., ak prenajímateľ po prerokovaní s nájomcami bytov neurčí, že sa vchod má uzamykať aj v inom čase.

(2) Pri výmene vchodovej zámkovej vložky má nájomca každého bytu právo na dva kľúče hradené z prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv domu. Výmenu zámku a s tým spojené rozmnoženie kľúčov zabezpečuje prenajímateľ.

(3) Ak sú vchodové dvere domu vybavené automatickým otváraním z bytu nájomcu (automatický vrátnik), je užívateľ bytu povinný vchodové dvere zatvárať (nie zamykať) aj počas dňa.

(4) Nájomca bytu je povinný vpustiť do domu havarijnú (servisnú) službu, príslušníkov polície, hasičov, osoby poskytujúcu zdravotnú pomoc a kontrolné orgány štátnej správy, či zástupcov prenajímateľa a ním poverené osoby.

Článok V.

Udržiavanie poriadku a čistoty v bytovom dome a jeho okolí

(1) Nájomca bytu je povinný zabezpečovať čistotu a poriadok v spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, ako aj v okolí domu.

(2) Nájomca bytu je povinný udržiavať poriadok a čistotu v dome a v spoločných priestoroch domu. V rámci toho sú nájomcovia povinní sa pravidelne striedať pri tejto údržbe, do ktorej patrí najmä umývanie schodov, spoločných chodieb a ostatných spoločne užívaných priestorov min. 1-krát týždenne, čistenie a udržiavanie schodnosti chodníkov a prístupových ciest k domu a k jeho spoločným zariadeniam (zametanie, odpratávanie snehu, posypávanie pri poľadovici a pod.).

(3) Nájomca bytu je povinný bezodkladne na vlastné náklady odstrániť väčšie znečistenie spoločných priestorov, ktoré spôsobil sám, jeho domáce zviera, alebo osoby, ktorým on umožnil vstup do bytu (návšteva a pod.).

(4) V prípade vykonávania stavebných úprav v byte užívateľa, ktoré je spojené so znečisťovaním spoločných priestorov v dome, je nájomca povinný zabezpečiť ich priebežné čistenie (upratanie). Drobný stavebný odpad je užívateľ povinný odstrániť na vlastné náklady.

(5) V domoch vybavených zariadením na čistenie a prášenie kobercov môžu nájomcovia bytov koberce a iné obdobné predmety čistiť len na tomto zariadení. Vytriasať, prášiť a čistiť predmety z okien bytov je zakázané. Ak nájomca bytu znečistí priestor určený na prášenie, je povinný ho očistiť.

(6) Veci uložené alebo vyvesené v oknách a na balkónoch, viditeľných z verejného priestranstva nesmú rušiť celkový vzhľad domu.

(7) Kvety umiestnené na parapetoch okien a na balkónoch musia byť bezpečne zaistené proti ich pádu. Pri ich polievaní nesmie voda pretekať a poškodzovať spoločné časti domu, veci susediacich nájomcov bytov a chodcov prechádzajúcich okolo bytového domu.

Článok VI.

Nakladanie s komunálnym odpadom v bytovom dome

(1) Systém nakladania s odpadmi upravuje Všeobecne záväzné nariadenie mesta o nakladaní s komunálnymi odpadmi a drobnými stavebnými odpadmi.

- (2) Nájomca bytu je povinný zhromažďovať a triediť komunálny odpad a jeho jednotlivé zložky ukladaním do vyhradených kontajnerov, zberných nádob, príp. miest na to určených.
- (3) Nájomca bytu nesmie znečisťovať stanovište kontajnerov, nesmie poškodzovať zberné nádoby, ich označenie ani ich premiestňovať zo stanovišťa. Nájomca bytu nesmie znemožniť napr. parkovaním auta) vykonanie pravidelného odvozu komunálneho odpadu.
- (4) Nájomca bytu nesmie do zberných nádob a kontajnerov na zmesový komunálny odpad ukladať odpad, ktorý do tejto nádoby (kontajnera) nepatrí.
- (5) Nájomca bytu nesmie vyhadzovať odpad do kanalizačných zariadení (záchody, výlevky a pod.), vyhadzovať odpad z okien, kŕmiť vtáctvo a túlavé zvieratá a pod.
- (6) V komunikačných priestoroch domu (schodiská, chodby) nie je dovolené uskladňovať akýkoľvek odpad, nábytok a iné nadrozmerné predmety.
- (7) Nájomca bytu nesmie vetrať byt do chodby a výparmi z varenia, či dymom z cigariet zamorovať ovzdušie schodiska a spoločných priestorov.
- (8) V spoločných priestoroch bytového domu je zakázané fajčiť a požívať alkoholické nápoje.

Článok VII.

Chov domácich zvierat v bytovom dome

- (1) Domáce zvieratá, najmä mačky a psy, možno chovať v byte len s písomným súhlasom prenajímateľa a za podmienky, že dané zviera nebude narušovať pokojné bývanie v dome alebo ohrozovať ostatných nájomcov bytov v dome. Na udelenie tohto súhlasu nie je právny nárok. Tento súhlas prenajímateľ môže kedykoľvek zrušiť.
- (2) Vlastníci domácich zvierat sú povinní dbať na to, aby zvieratá nespôsobovali hygienické nedostatky alebo nečistotu v dome a jeho okolí. Zvieracie exkrementy sú povinní bezodkladne odstrániť.
- (3) Vlastníci domácich zvierat sú povinní zabezpečiť, aby tieto zvieratá nespôsobovali škody, neobťažovali ostatných nájomcov bytov v dome, najmä zavíjaním, brechaním alebo iným nevhodným spôsobom.
- (4) Je zakázané chovať alebo držať zvieratá na balkónoch, v pivniciach a v iných spoločných priestoroch domu.

Článok VIII.

Televízne a rozhlasové antény

Televízne, rozhlasové a satelitné antény je možné zriaďovať na vonkajšej fasáde, strechy, či na balkóne bytového domu len na základe písomného súhlasu prenajímateľa.

Článok IX.

Informačné zariadenia v bytovom dome

- (1) Nájomca bytu je povinný označiť ním užívaný byt, ich príslušenstvo a poštovú schránku svojím menom a priezviskom.
- (2) Prenajímateľ umiestni na prízemí domu alebo na inom vhodnom viditeľnom mieste informačnú tabuľu na oznamy. Na tejto tabuli sú zverejňované aj tieto základné informácie:
 - a) čísla bytov s menami nájomcov,
 - b) adresu prenajímateľa s uvedením telefónnych čísiel na kontaktné osoby a na havarijnú službu inžinierskych sietí,
 - c) umiestnenie domových uzáverov vody, plynu, elektrickej energie, prípadne kúrenia,
 - d) telefónne čísla pre tiesňové volania vrátane poruchovej služby,
 - e) meno osoby, ktorá má kľúče od zamknutých spoločných priestorov.
- (3) Prenajímateľ označí spoločné priestory v dome s určením charakteru účelu ich využitia.
- (4) Prenajímateľ označí hlavný uzáver vody, plynu, elektrickej energie a hlavný merač množstva vody.
- (5) Prenajímateľ je povinný pri vstupe do domu na vhodnom verejne prístupnom mieste umiestniť požiarno-poplachové smernice, evakuačný plán a nákres únikových východov.

Článok X.

Opravy a údržba bytu a bytového domu

- (1) Všetky opravy a údržbové práce v byte zabezpečuje nájomca sám a na svoje náklady okrem tých opráv a údržby, ktoré znáša prenajímateľ.
- (2) Nájomca neuhrádza náklady na opravy a obvyklé udržiavacie náklady, ak ich potreba vznikla pred uzavretím nájomnej zmluvy alebo ak vznikli ako dôsledok opráv, ktoré je povinný znášať prenajímateľ.
- (3) Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu tých opráv a údržbových prác v byte a v bytom dome, ktoré má znášať prenajímateľ a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
- (4) Prenajímateľ oznámi nájomcovi bytu kontaktnú osobu za prenajímateľa, ktorej je nájomca povinný oznámiť skutočnosti uvedené v predchádzajúcom odseku.
- (5) Prenajímateľ určí jedného z nájomcov bytu v bytovom dome, ktorý bude nájomcov bytov daného bytového domu zastupovať v riešení otázok spojených s prevádzkou, údržbou a opravami domu a spôsobom užívania spoločných častí a zariadení domu a ktorý bude aj v mene ostatných nájomcov komunikovať s prenajímateľom.
- (6) Týmito ustanoveniami nie je dotknutá zodpovednosť nájomcu za škodu, ktorá vznikla v byte či bytovom dome zavineným konaním či opomenutím nájomcu. V takomto prípade je nájomca povinný odstrániť vzniknutú škodu alebo uhradiť prenajímateľovi náklady na odstránenie vzniknutej škody.
- (7) Rozsah opráv a údržbových prác v byte, za ktoré zodpovedá prenajímateľ, sú uvedené osobitnom predpise vydanom prenajímateľom, o ktorom je prenajímateľ povinný oboznámiť nájomca bytu.

Článok XI.

Užívanie spoločných priestorov domu

- (1) Spoločné priestory domu môžu nájomcovia bytov užívať len na účel, na ktorý boli prvotne určené. Zmena účelu užívania týchto priestorov je možné len so súhlasom prenajímateľa.
- (2) V spoločných priestoroch domu sa nesmú umiestňovať materiály a predmety ohrozujúce bezpečnosť osôb, ani predmety ktoré by mohli spôsobiť nebezpečenstvo vzniku požiaru alebo výbuchu.
- (3) Do priestorov kočikárne, či iných spoločných skladových priestorov (ak sa nachádzajú v dome) možno okrem detských kočíkov a invalidných vozíkov umiestňovať najmä bicykle, detské kolobežky, trojkolky, nie však mopedy a motorky.
- (4) Za odborné prehliadky inštalovaných elektrických zariadení zodpovedá vlastník domu.

Článok XII.

Spoločné a záverečné ustanovenia

- (1) Tento domový poriadok je záväzný pre nájomcov všetkých bytov v dome, ako aj pre osoby, ktoré sa zdržiavajú v dome, vrátane členov ich domácností.
- (2) Opakované porušovanie tohto domového poriadku je dôvodom na ukončenie nájmu bytu.
- (3) Tento domový poriadok bol schválený primátorom mesta Spišská Belá dňa 31.3.2017.
- (4) Prenajímateľ zabezpečí, aby tento domový poriadok bol nepretržite zverejnený na vhodnom viditeľnom mieste v dome.

Článok XIII.

Tento domový poriadok nadobúda účinnosť dňom 1.4.2017.

Spišská Belá 31.3.2017

JUDr. Štefan Biel'ak
primátor mesta