Domový poriadok pre nájomné byty v Obci Margecany.

P R V Á Č A S Ť
Základné ustanovenia

Článok 1

1.1 Tento domový poriadok upravuje práva a povinnosti a vzájomné vzťahy medzi nájomcami bytov a nebytových priestorov, ktorí sa zdržiavajú v nájomných domoch (ďalej aj len „dom“) vo vlastníctve obce Margecany. Ďalej upravuje uskutočňovanie stavebných úprav v dome, spôsob zabezpečenia pokoja, poriadku a čistoty v dome a v jeho okolí, spôsob užívania spoločných priestorov a spoločných zariadení domu, vstup do domu, informačné zariadenia, vyvesovanie a vykladanie predmetov, chov zvierat a ďalšie vzťahy, nevyhnutné pre prevádzku domu.
1.2 Základné práva a povinnosti nájomcov bytov a nebytových priestorov v nájomných domoch upravuje zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení, zákon č. 182/1993 Z. z. v platnom znení a zákon č. 116/1990 Zb. v platnom znení.
1.3 Domový poriadok je záväzný pre správcu domu, užívateľa bytu a nebytového priestoru a každú osobu, ktorá sa v dome z akéhokoľvek dôvodu zdržiava.
1.4 Užívateľom bytu a nebytového priestoru sa na účely tohto domového poriadku rozumie nájomca bytu a nebytového priestoru a každá osoba, ktorá žije s nájomcom bytu v spoločnej domácnosti.
1.5 Práva a povinnosti užívateľov bytov, ktoré vyplývajú zo všeobecne záväzných právnych predpisov, nie sú obsahom domového poriadku dotknuté.
1.6 Správcom sa na účely tohto domového poriadku rozumie Obec Margecany.

Článok 2
Práva a povinnosti nájomcov bytov a iných osôb

2.1 Nájomca bytu a osoby, ktoré s nájomcom žijú v spoločnej domácnosti, okrem práv, uvedených v osobitných všeobecne záväzných právnych predpisoch, 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 užívaním bytu, spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva domu.
2.2 Nájomca bytu a nebytového priestoru má právo užívať byt, alebo nebytový priestor v zmysle nájomnej zmluvy a v súlade s týmto domovým poriadkom.
2.3 Nájomca bytu a nebytového priestoru má právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe domu, rozhodovať o spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a príslušenstve domu, najmä o spôsobe ich prevádzky, údržby, opravy a využitia.
2.4 Nájomca bytu a nebytového priestoru je povinný dodržiavať zásady dobrého susedského spolužitia a ustanovenia tohto domového poriadku a starať sa o ochranu majetku pred akýmkoľvek poškodením.
2.5 Nájomca bytu má povinnosť konať tak, aby pri užívaní, udržiavaní, zmenách bytu alebo nebytového priestoru v dome, prípadne jeho časti sám alebo osoby nachádzajúce sa v byte alebo nebytovom priestore s jeho súhlasom nerušili a neohrozovali ostatných nájomcov vo výkone ich nájomných a spolu užívacích práv.

2.6 Nájomca bytu a nebytového priestoru je povinný na požiadanie na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere umožniť vstup do bytu alebo nebytového priestoru správcovi a osobe oprávnenej vykonávať opravu a údržbu za účelom vykonania obhliadky alebo opravy, ak opravu nezabezpečí sám 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 v byte a nebytovom priestore a odpočet nameraných hodnôt.
2.7 Ak nájomca bytu a nebytového priestoru 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.
2.8 Nájomca bytu a nebytového priestoru je povinný na svoje náklady udržiavať byt v stave spôsobilom na riadne užívanie, najmä včas zabezpečovať údržbu a opravy. Nájomca bytu a nebytového priestoru zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla.
2.9 Nájomca bytu a nebytového priestoru je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré na iných bytoch alebo nebytových priestoroch v dome alebo na spoločných častiach alebo spoločných zariadeniach domu alebo príslušenstve spôsobil sám alebo osoby, ktoré jeho byt alebo nebytové priestory a spoločné časti alebo spoločné zariadenia domu alebo príslušenstvo s jeho vedomím užívajú. Ak sa tak nestane správca má právo po predchádzajúcom upozornení užívateľa poruchy a poškodenia odstrániť a požadovať od užívateľa náhradu účelne vynaložených nákladov.

D R U H Á Č A S Ť
Užívanie domu

Článok 3
Pokoj v dome

3.1 Nájomca bytu a nebytového priestoru a osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti ako aj každá tretia osoba, ktorá sa nachádza v dome, sú povinní správať sa tak, aby ostatných nájomcov a užívateľov bytov a nebytových priestorov v dome nerušili hlukom, neprimeraným správaním, ani inak nezhoršovali podmienky riadneho a pokojného užívania bytov a nebytových priestorov a dodržiavať najmä režim ustanovený týmto domovým poriadkom.
3.2 Stavebné a udržiavacie práce s použitím hlučných technických prostriedkov (napr. brúsenie, vŕtanie, 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 stavebné a udržiavacie práce s použitím hlučných technických prostriedkov v dome zakázané.
3.3 **Nočný pokoj** je stanovený v letnom období (od 1. apríla do 30. septembra**) od 22.00 do 06.00** hod. a v zimnom období (od 1. októbra do 31. marca) od **21.00 do 07.00** 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, zvierat alebo činnosťou zariadení). 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 na prípustnú hodnotu hluku vo vnútornom prostredí.

Článok 4
Ochrana majetku, údržba, opravy

4.1 Nájomca bytu a nebytového priestoru je povinný chrániť spoločný majetok domu vykonaním úkonov na zamedzenie vstupu cudzích osôb do objektu domu najmä zatváraním vchodových dverí a nevpúšťaním cudzích osôb do objektu, nepoškodzovaním maľovky chodieb, schodov a obkladov v spoločných zariadeniach domu, udržiavaním čistoty a hygieny v spoločných častiach domu a v jeho okolí.
4.2 Nájomca bytu a nebytového priestoru je povinný na svoje náklady byt alebo nebytový priestor udržiavať a konať tak, aby pri užívaní, udržiavaní, zmenách a inom nakladaní s týmto priestorom nerušil a neohrozoval ostatných užívateľov vo výkone ich práv. Nájomca je povinný hradiť náklady na všetky opravy súvisiace s užívaním bytu alebo nebytového priestoru a zabezpečovať včasné vykonanie drobných opráv v byte alebo nebytovom priestore.
4.3 Nájomca bytu alebo nebytového priestoru nesmie vykonávať úpravy bytu alebo nebytového priestoru, ktorými by ohrozoval alebo rušil ostatných v neprimeranom rozsahu alebo by menil vzhľad domu v súlade s nájomnou zmluvou a bez súhlasu Obce Margecany.

Článok 5
Poriadok a čistota v dome a v jeho okolí

5.1 Nájomca bytu a nebytového priestoru je povinný bezodkladne a na vlastné náklady odstrániť poškodenie alebo znečistenie spoločných častí alebo spoločných zariadení domu a spoločných častí domu a príslušenstva, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu , ktoré spôsobil sám alebo osoba s ním žijúca v spoločnej domácnosti, alebo ich návšteva, alebo **spoločenské zviera** v ich starostlivosti (napr. pes, mačka a pod.). Správca má právo takéto poškodenie alebo znečistenie odstrániť na náklady užívateľa bytu, ak je pôvodca znečistenia alebo poškodenia známy a ak ním zavinené poškodenie alebo znečistenie ani po opakovanej verbálnej výzve neodstráni.
5.2 V spoločných častiach alebo v spoločných zariadeniach domu určených ako únikové cesty (napr. chodba, schodisko, vestibul) je zakázané uskladňovať nábytok alebo jeho prvky a iný odpad.
5.3 Nájomca bytu a nebytového priestoru nesmie vytvorením prekážky sťažiť vyprázdnenie odpadových kontajnerov a odvoz domového odpadu (napr. parkovaním motorového vozidla pri kontajnerových stojiskách).
5.4 V spoločných častiach domu (napr. chodba, vchod, vestibul, schodište) a v spoločných zariadeniach domu napr. kočikáreň je zakázané fajčenie a požívanie alkoholických nápojov a iných návykových látok a zotrvávanie a zhromažďovanie sa osôb, nepovolené vlastníkmi bytov a nebytových priestorov.

Článok 6
Užívanie spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva domu

6.1 Spoločné časti, spoločné zariadenia (pivnice, kočikáreň) sa užívajú len na účely, na ktoré boli zriadené.
6.2 V zimnom období pri poklese nočných teplôt pod bod mrazu je potrebné vykurovacie teleso v spoločných priestoroch ponechať zapnuté.
6.3 Osvetlenie schodiska a spoločných priestorov je každý nájomca povinný zapínať len s najvyššou mierou hospodárnosti a na nevyhnutne potrebný čas.

Článok 7
Chov spoločenského zvieraťa

7.1 V byte možno chovať len spoločenské zviera v súlade s podmienkami ustanovenými všeobecne záväzným nariadením obce.
7.2 Chovateľ spoločenského zvieraťa v dome je povinný:
a) oznámiť obecnému úradu najneskôr do troch dní od vzniku skutkového stavu, že v byte chová spoločenské zviera alebo skončil s jeho chovom;
b) dbať, aby v súvislosti s chovom spoločenského zvieraťa v dome nevznikali hygienické problémy alebo akákoľvek nečistota;
c) odstrániť okamžite a na vlastné náklady zlikvidovať zvieracie výlučky a akékoľvek iné zvyšky a nečistoty, ktoré vznikli v priamej súvislosti s držbou a chovom spoločenského zvieraťa;
d) zabezpečiť, aby ostatní užívatelia bytov a iné osoby, nachádzajúce sa v dome, neboli ohrozovaní alebo obťažovaní napr. zavýjaním, štekaním alebo iným rušivými prejavmi spoločenského zvieraťa;
e) zabezpečiť, aby zviera vodila mimo bytu len osoba, ktorá je telesne vyspelá a duševne spôsobilá ovládať toto zviera v každej situácii a dostatočne schopná predísť tomu, aby zviera zaútočilo alebo iným spôsobom ohrozilo človeka alebo iné zviera a zabrániť tak vzniku škody na zdraví, majetku, prírode a životnom prostredí, ktoré by zviera mohlo spôsobiť
f) každú škodu, ktorá vznikla v súvislosti s chovom spoločenského zvieraťa, bezodkladne odstrániť alebo uhradiť.
7.3 Je zakázané chovať alebo držať spoločenské zviera na balkóne a v pivnici, alebo v priestore spoločnej časti domu alebo spoločného zariadenia domu.

Článok 8
Otváranie a zatváranie vstupu do domu

8.1 Nájomca bytu a nebytového priestoru je povinný šetrne zaobchádzať s vchodovými dverami.
8.2 V záujme ochrany majetku nájomcov a bezpečnosti v dome je užívateľ 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.

T R E T I A Č A S Ť
Záverečné ustanovenia

Článok 9
Záverečné ustanovenia

9.1 Tento domový poriadok bol schválený Obecným zastupiteľstvom v Margecanoch uznesením č.25/2014/B-21 na zasadnutí dňa 24.3.2014 a s účinnosťou od 9.4.2014 je záväzný pre každého nájomcu bytu a nebytového priestoru a osobu, ktorá sa za akýmkoľvek účelom nachádza v dome.
9.2 Porušenie tohto domového poriadku alebo iných právom chránených záujmov a dobrých mravov nájomcov bytov a nebytových priestorov domu sa rieši v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi.
9.3 Obec Margecany zabezpečí zverejnenie tohto domového poriadku na viditeľnom mieste v dome.

Návrh vyvesený dňa: 04.03.2014
Schválené dňa**:** 24.03.2014
Vyvesené dňa: 25.03.2014
Účinnosť nadobúda dňa : 09.04.2014

Ing. Igor Petrik
starosta obce