

DOMOVÝ PORIADOK MESTSKÝCH NÁJOMNÝCH BYTOV

PRVÁ ČASŤ

VŠEOBECNÉ USTANOVENIA

Článok 1

Úvodné ustanovenia

1. Tento domový poriadok upravuje vzájomné vzťahy medzi vlastníkom bytov – mestom Lipany 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 mesto Lipany. 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 vlastníkom 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 mesta Lipany.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. 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

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 zákonník 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 požiarmi, 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.

3 Všeobecne záväzné nariadenie o čistote mesta Lipany, Všeobecne záväzné nariadenie mesta Lipany 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 mesta Lipany, Všeobecne záväzné nariadenie mesta Lipany o niektorých podmienkach držania psov v meste Lipany.

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

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 môže prenajatý byt alebo jeho časť inému prenechať do podnájmu len s písomným súhlasom prenajímateľa.⁸

DRUHÁ ČASŤ

UŽÍVANIE DOMU

Článok 3

Pokoj v 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, 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 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 sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome, môže prenajímateľ vypovedať nájom bytu.⁹

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..

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

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

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.¹⁰

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.¹¹

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.¹²

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.¹³

6. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu v byte bez súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady.¹⁴ Na uskutočnenie stavebných úprav je potrebný súhlas stavebného úradu.¹⁵ 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 vykonanie umožniť; inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.¹⁶

10 § 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.

11 § 691 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.

12 § 692 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.

13 § 693 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.

14 § 694 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.

15 § 54 a nasl. zákona č. 50/1976 Zb. Stavebný zákon v znení neskorších predpisov.

16 § 695 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.

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 zverejňovanie 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 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 zvierá 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 vyprázdenie odpadových kontajnerov a odvoz domového odpadu (napr. parkovaním motorového vozidla pri kontajnerových stojiskách).¹⁷
6. V spoločných častiach domu a v spoločných zariadeniach domu je zakázané fajčenie a požívanie alkoholických nápojov a iných návykových látok.

Článok 6

Užívanie spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva domu

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 príslušenstva k bytovému domu sa riadia všeobecne záväzným nariadením mesta a rozhodnutím vlastníka bytov a nebytových priestorov.¹⁸
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

¹⁷ 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 o čistote mesta Lipany, Všeobecne záväzné nariadenie mesta Lipany 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 mesta Lipany, zákonn 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.

¹⁸ Všeobecne záväzné nariadenie o čistote mesta Lipany, § 47ods. 3 a § 48zákona č. 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov, vyhláška MŽP SR č. 24/2003 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny.

zariadenia (napr. klimatizačné zariadenie, anténový systém a pod.)

4. Nepovolaná osoba má zakázaný vstup do priestorov spoločných častí domu a zariadení domu. V miestnostiach s požiaro technickými zariadeniami na poschodiach je zakázané uskladnenie iných predmetov.

Článok 7 **Informačné zariadenia v dome**

1. Nájomca bytu alebo nebytového priestoru zabezpečí označenie jemu prenajatého bytu, nebytového priestoru, poštovej schránky, priestorov určených ako príslušenstvo bytu svojím menom a priezviskom, resp. názvom podniku.

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, požiarne zariadenia) a splnenie predpísaných podmienok na účinné zdolanie požiaru.¹⁹

Článok 8 **Vyvesovanie a vykladanie predmetov na balkón, lodžiu, terasu alebo do okna**

Nádoba s kvetmi a kvetináčmi a iné predmety umiestnené na vonkajšej parapetnej ploche okna, balkónu alebo lodžie 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 zvierá v súlade s podmienkami, ustanovenými všeobecne záväznými právnymi predpismi.²⁰

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 zvierá v každej situácii a dostatočne schopná predísť tomu, aby pes zaútočil alebo iným spôsobom ohrozil človeka alebo iné zvierá a zabrániť tak vzniku škody na zdraví, majetku, prírode a životnom prostredí, ktoré by pes mohol spôsobiť;

3. Je zakázané chovať alebo držať spoločenské zvierá na balkóne, lodžii, v pivničnej kobke, alebo v priestore spoločnej časti domu alebo spoločného zariadenia domu.

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

20 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 mesta Lipany o niektorých podmienkach držania psov v meste Lipany, zákon č. 300/2005 Z. z. Trestný zákon v znení neskorších predpisov v § 378 upravuje trestný čin týrania zvierat'a.

Článok 10
Otváranie a zatváranie vstupu do 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 28.zasadnutí Mestského zastupiteľstva dňa 21.11. 2013 a nadobúda účinnosť od 1.1.2014.
2. Dňom nadobudnutia účinnosti tohto domového poriadku končí platnosť predchádzajúceho domového poriadku, ktorý bol účinný od 1. februára 1992.
3. Porušenie tohto domového poriadku alebo iných právom chránených záujmov a dobrých mravov sa rieši v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi.
4. Tento domový poriadok bude zverejnený na viditeľnom mieste v dome.

Lipany dňa 15.11.2013

Ing. Eduard Vokál, v.r.
primátor

Dôvodová správa

Tento Domový poriadok mestských nájomných bytov v meste Lipany bol predložený z viacerých dôvodov. Doteraz bol platný domový poriadok, ktorý nadobudol účinnosť 1. februára 1992 a ten už nezodpovedá platnej legislatíve. Boli aj podnety poslancov, že v mestských nájomných bytoch dochádza k situáciám, ktoré doterajší domový poriadok neriešil. V tomto Domovom poriadku mestských nájomných bytov v meste Lipany sme zvolili nasledovnú štruktúru: Článok 1 Úvodné ustanovenia, Článok 2 Práva a povinnosti prenajímateľa, nájomcov bytov a iných osôb, Článok 3 Pokoj v dome, Článok 4 Ochrana majetku, údržba, opravy, stavebné úpravy a služby, Článok 5 Poriadok a čistota v dome a v

jeho okolí, Článok 6 Užívanie spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva domu, Článok 7 Informačné zariadenia v dome, Článok 8 Vyvesovanie a vykladanie predmetov na balkón, lodžiu, terasu alebo do okna, Článok 9 Chov spoločenského zvierťa, Článok 10 Otváranie a zatváranie vstupu do domu, Článok 11 obsahuje záverečné ustanovenia.

Vypracovala: Mgr. Viktória Molnárová, právnička