

## **Ubytovací poriadok pre nájomné byty v bytovom dome Hlavná 112, Bernolákovo**

### **Čl. I Všeobecné ustanovenia**

Ubytovací poriadok záväzným spôsobom upravuje podmienky pobytu a správania sa nájomcov nájomných bytov a ich hostí v objekte bytového domu Hlavná 112, Bernolákovo (ďalej len „bytový dom“). Ubytovací poriadok je neoddeliteľnou súčasťou zmluvy o nájme nájomného bytu, uzavretou medzi prenajímateľom Obec Bernolákovo (ďalej len „prenajímateľ“) a nájomcom nájomného bytu.

### **Čl. II Podmienky ubytovania osôb**

1. V nájomnom byte môže byť ubytovaný len nájomca a spoločne posudzované osoby.
2. Ďalším osobám a hosťom nájomcu je povolené prenocovať v nájomnom byte výnimočne a len s písomným súhlasom prenajímateľa.

### **Čl. III Základné práva a povinnosti nájomcu**

1. Nájomca má právo najmä:
  - oboznámiť sa so stavom nájomného bytu, jeho príslušenstvom a stavom spoločných priestorov a zariadení,
  - užívať nerušene spolu s nájomným bytom aj spoločné priestory a spoločné zariadenia domu – najmä chodbu, miestnosť na odkladanie vecí, pokiaľ je k bytu pridelená, a využívať plnenia, ktoré sa poskytujú s užívaním bytu,
  - parkovať na vyhradenom parkovisku pri bytovom dome – nájomca, ktorý vlastní viac ako jedno motorové vozidlo, nesmie obmedzovať druhých nájomcov v parkovaní,
2. Nájomca je povinný najmä:
  - oboznámiť sa s ubytovacím poriadkom a dodržiavať jeho ustanovenia,
  - chrániť a neznehodnocovať objekt bytového domu a jeho okolie,
  - zachovať pôvodný stav a vybavenie nájomného bytu
  - drobné opravy a údržbu, vymedzené v nariadení vlády č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka, uhradiť na vlastné náklady,
  - predchádzať havarijným stavom a prenajímateľovi okamžite havarijný stav nahlásiť,
  - uhradiť stratu kľúčov prevzatých pri odovzdaní bytu ako aj náklady súvisiace so sprístupnením bytu,
  - v plnej výške uhradiť vzniknuté a preukázané škody na majetku prenajímateľa,
  - nieť plnú zodpovednosť za hostí po dobu trvania návštevy.
3. Nájomca nesmie:
  - umožniť, aby sa v jemu pridelenom nájomnom byte ubytovali a zdržiavali tretie osoby; tretie osoby musia opustiť nájomný byt najneskôr o 21:00 hod,
  - prenechať nájomný byt do užívania tretej osoby,

- požívať a prechovávať alkohol, omamné a psychotropné látky, jedy, prekursorzy v bytovom dome,
- porušovať zásady spolunažívania, rušiť ostatných nájomcov najmä v čase nočného pokoja (opravy a údržby, ktoré si vyžadujú nadmerný hluk ako pílenie, vŕtanie, búchanie, a pod. je možné vykonávať od 8.00 do 18.00 hod. v pracovných dňoch a od 9.00 do 16.00 hod. v sobotu),
- vykonávať obchodnú a podnikateľskú činnosť v priestoroch bytového domu,
- vykonávať stavebné úpravy ani podstatné zmeny bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa,
- svojvoľne vymieňať zámky na dverách.

#### Čl. IV

##### Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi nájomný byt vrátane jeho príslušenstva v užívaní schopnom stave.
2. Prenajímateľ nezodpovedá za škodu na vnesených a odložených veciach nájomcu, ani za ich stratu.

#### Čl. V

##### Domáce zvieratá

1. Chovanie akýchkoľvek zvierat je prísne zakázané.
2. Povolenou výnimkou sú vodiace psy pre nevidiacich.

#### Čl. VI

##### Zásady dodržiavania bezpečnostných a protipožiarnych opatrení

1. Nájomca je povinný oboznámiť sa s bezpečnostnými predpismi, s predpismi o ochrane pred požiarmi, s požiarnym evakuačným plánom.
2. Nájomca nesmie:
  - vykonávať opravy alebo akékoľvek zásahy do elektrickej siete alebo inej inštalácie,
  - prinášať a prechovávať v bytovom dome horľavé a iným spôsobom nebezpečné látky, zbrane a výbušniny.
3. V celom bytovom dome platí **prísny zákaz fajčenia**, manipulácie s otvoreným ohňom a pyrotechnikou.
4. Hlavné uzávery elektrických rozvodov, plynu a vody musia byť označené podľa platných právnych predpisov a musí byť k nim vždy prístup. Osoba, ktorá uzatvára hlavné uzávery elektriny, kúrenia, vody a plynu musí obvyklým spôsobom zabezpečiť, aby sa nájomcovia nájomných bytov včas dozvedeli o rozsahu ich uzavretia a čas znovu otvorenia, okrem mimoriadnych, havarijných prípadov.

#### Čl. VII

##### Poriadok a čistota v bytovom dome

1. Nájomca je povinný udržiavať čistotu a poriadok v nájomnom byte formou individuálneho upratovania.
2. Nájomca nesmie hromadiť odpadky v pridelenom nájomnom byte, v spoločných priestoroch, na balkónoch, pri kontajneroch na domový odpad, ani vyhadzovať predmety a odpadky z okien a balkónov.

3. Nájomca nesmie umiestňovať žiadne predmety (napr. dopravné prostriedky, sušiaci na bielizeň) v spoločných priestoroch, spoločných zariadeniach domu, ktoré by bránili ich spoločnému užívaniu alebo by sťažili záchranné práce v prípade vzniku požiaru alebo by pri hromadnom úniku osôb z domu mohli byť príčinou úrazu, či znepríechodnenia únikovej cesty.
4. Poriadok a čistotu v bytovom dome obstarávajú nájomcovia na základe ich vzájomnej dohody. Harmonogram prác pri upratovaní zverejnia na informačnej tabuli a zahrňuje najmä zametanie a umývanie schodov a chodieb 1 x týždenne, čistenie osvetľovacích zariadení, okien v spoločných priestoroch, dverí do bytového domu, zábradlí 4 x ročne.
5. Prenajímateľ má právo poškodenie alebo znečistenie odstrániť na náklady nájomcu, ak tento ako pôvodca znečistenia alebo poškodenia nezabezpečí jeho odstránenie v obvyklom čase.
6. Komunálny odpad je užívateľ povinný odkladať do kontajnerov na to určených spôsobom, aby bol zachovaný poriadok a čistota v ich okolí.

## **Čl. VIII**

### **Balkóny a okná**

1. Balkóny je potrebné udržiavať v čistote a odstránenie nečistoty a snehu vykonávať tak, aby nedošlo k ohrozeniu bezpečnosti osôb alebo majetku.
2. Montovať na fasádu bytového domu alebo vonkajšie rámy okien sušiče na bielizeň, TV antény, satelitné paraboly a klimatizačné zariadenia nie je možné.

## **Čl. IX**

### **Dodržiavanie nočného pokoja**

Nájomca je povinný dodržiavať nočný pokoj v letnom období od 22.00 do 6.00 hod. a v zimnom období od 21.00 do 7.00 hod.

## **Čl. X**

### **Vstup zamestnancov a iných osôb**

1. Nájomca má právo na ochranu súkromia a osobného majetku v bytovom dome.
2. Kľúč od vchodových dverí môže mať len nájomca, resp. podľa potreby blízke osoby nájomcu.
3. V záujme ochrany majetku a bezpečnosti je nájomca povinný pri príchode a odchode z bytového domu sa presvedčiť, či sú dvere riadne a bezpečne uzamknuté.
4. Nájomca je povinný umožniť na požiadanie na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do nájomného bytu poverenému zástupcovi obce alebo osobe oprávnenej vykonávať opravu a údržbu za účelom vykonania obhliadky alebo opravy najmä: poruchy rozvodov elektrického vedenia, vodovodného potrubia, ústredného kúrenia, kanalizácie, odčítania vodomero, odčítania pomerových rozdeľovačov vykurovacích nákladov, inštalácií kontrolného merania teploty v byte a pod. . Vstup do nájomného bytu sa vykonáva vo vhodnom a vopred dohodnutom čase a nájomca je povinný zabezpečiť otvorenie nájomného bytu.
5. V prípade likvidácie havarijného stavu alebo ohrozenia života a zdravia osôb je možné vstúpiť do nájomného bytu aj bez predchádzajúceho požiadania. Poverený zástupca obce môže v závažnom a odôvodnenom prípade použiť náhradný, zapečatený kľúč od príslušného nájomného bytu. Dbá na to, aby pri vstupe do nájomného bytu boli prítomní ďalší dvaja zástupcovia obce. O použití kľúča vyhotoví poverený zástupca obce oznámenie v písomnej forme, na ktorom uvedenie čas, dôvod jeho použitia a mená prítomných osôb, a oznámenie odovzdá na príslušnom referáte obecného úradu, ktorý je povinný nájomcu o vstupe bezodkladne informovať. V prípade neoprávneného vstupu zástupcu obce do nájomného bytu budú voči nemu vyvolené následky.

6. Ak nájomca bezdôvodne odmietne alebo obmedzí vstup do nájomného bytu a toto odmietnutie alebo obmedzenie má za následok nevykonanie, sťaženie vykonávaných prác alebo služieb, zvýšenie ceny za ich poskytnutie, alebo ohrozenie či poškodenie práv a oprávnených záujmov ostatných, je nájomca povinný uhradiť zvýšenú cenu vykonávaných prác a všetky škody, ktoré týmto odmietnutím alebo obmedzením z jeho strany vznikli.

## **Čl. XI Átrium bytového domu**

1. Átrium bytového domu slúži výlučne na prechod a prístup k časti bytového domu a k zariadeniu pre seniorov.
2. Je zakázané využívať tento priestor na iné účely (ako napr. vykladanie sušiakov, hranie sa detí a pod.).

## **Čl. XII Skončenie nájmu**

1. Po ukončení zmluvy o nájme nájomného bytu je nájomca povinný uvoľniť nájomný byt bez zbytočného odkladu a odovzdať ho nepoškodený.
2. Ak prenajímateľ zistí závady, poškodenia, či straty, spíše o tomto záznam a vyhotoví fotodokumentáciu. Mieru závažnosti porušenia posudzuje prenajímateľ.
3. Nájomca nemá po skončení nájmu nájomného bytu právo na náhradné ubytovanie ani na bytovú náhradu.

## **Čl. XIII Záverečné ustanovenia**

1. Ubytovací poriadok je možné meniť a dopĺňať len formou písomných dodatkov.
2. Práva a povinnosti neupravené týmto ubytovacím poriadkom sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
3. Pokiaľ by sa jednotlivé ustanovenia ubytovacieho poriadku stali neúčinnými, nie je týmto dotknutá účinnosť ostatných ustanovení.

V Bernolákove, dňa 05.10.2023

.....  
starosta obce

Ubytovací poriadok prevzal: Stredanská, dňa: 22.11.2023  
Belčík