

# NÁJOMNÁ ZMLUVA č. 05/07/2022 k bytu č. 5 v bytovom dome - 6 b. j. v Jelke, na Hlavnej ulici č. 1353/130

uzavretá v zmysle § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka

## Čl. I Zmluvné strany

### 1. Prenajíateľ :

Názov: Obec Jelka  
Sídlo: Mierová 959/17, 925 23 Jelka  
IČO: 00 306 011  
Zastúpená: Ing. Gabriel Kiš, starosta  
IBAN: SK75 0200 0000 0027 8375 7753  
E-mail: obec@jelka.sk  
Tel. číslo: 031/7876182  
(ďalej len „prenajíateľ“)

a

### 2. Nájomca 1:

Meno a priezvisko: **Miroslava Barosová**  
Dátum narodenia:  
Trvale bytom: Hlavná 1353/130, 925 23 Jelka  
IBAN:  
(ďalej len ako „nájomca 1“)

### Nájomca 2:

Meno a priezvisko: **Norbert Popluhár**  
Dátum narodenia  
Trvale bytom: Hlavná 1353/130, 925 23 Jelka  
(ďalej len ako „nájomca 2“)

(spoločné pomenovanie pre nájomcu 1 a nájomcu 2 je „nájomcovia“)

uzatvárajú nájomnú zmluvu v zmysle § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka.

## Čl. II Predmet nájmu

1. Touto nájomnou zmluvou prenajíateľ prenecháva nájomcom za nájomné do užívania nehnuteľnosť - byt č. 5 (dvojizbový byt) v bytovom dome so šiestimi bytovými jednotkami so súp. č. 1353, ktorý je postavený na parc. reg. „C“, parc. č. 462/14, výmera 217m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, k. ú. Jelka, obec Jelka, okres Galanta, evidované Okresným úradom Galanta, katastrálnym odborom na LV č. 1301 (ďalej len “byt”). Byt pozostáva z kuchyne, obývacej izby, spálne, kúpeľne, WC, komory, technickej miestnosti a z chodby. Celková úžitková plocha bytu je 61 m<sup>2</sup>. Spoločnými časťami bytového domu sú závetrie, zádverie, komunikácia, schodisko, kočíkareň (ďalej len „spoločné časti bytového domu“).

2. Výlučným vlastníkom bytu je prenajímateľ.
3. Opis stavu bytu: bez závad.
4. Predmet nájmu na základe tejto zmluvy sú oprávnení užívať nájomcovia a nasledovní členovia ich domácnosti:
  - a) -
5. Iné osoby, ako nájomcovia a osoby uvedené čl. II bod 4 tejto zmluvy sú oprávnené užívať predmet nájmu len na základe písomného súhlasu prenajímateľa, pričom tento súhlas môže byť prenajímateľom kedykoľvek bez udania dôvodu odvolaný.
6. Nájomcovia sa so stavom prenajímaného bytu oboznámili a vyhlasujú, že bez závad ho preberajú do svojho užívania spolu s osobou uvedenou v čl. II bod 4 tejto zmluvy.
7. Nájomcovia prenajatých bytových jednotiek v bytovom dome, ktorý je špecifikovaný v čl. II bod 1 tejto zmluvy sa zaväzujú vytvoriť združenie spolu so stanovami, kde nájomcovia predmetných bytových jednotiek sa dohodnú na čistení spoločných častí bytového domu, ktorý je špecifikovaný v čl. II bod 1 tejto zmluvy, ďalej sa dohodnú na udržiavaní čistoty, poriadku a udržiavaní zelene na príľahlých pozemkoch, a to parc. reg. „C“, parc. č. 462/12, výmera 1040 m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, parc. reg. „C“, parc. č. 462/6, výmera 67 m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, parc. reg. „C“, parc. č. 462/9, výmera 596 m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, všetko k. ú. Jelka, obec Jelka, okres Galanta, evidované Okresným úradom Galanta, katastrálnym odborom na LV č. 1301 (ďalej len „príľahlé pozemky“) v súlade so všeobecne záväznými predpismi Slovenskej republiky a všeobecne záväznými nariadeniami obce Jelka, a to najmä VZN obce Jelka č. 7/2019, ako aj na úhrade prípadných vzniknutých spoločných nákladov.
8. Nájomcovia sú oprávnení predmet nájmu, uvedený v čl. II bod 1 tejto zmluvy, užívať len na bývanie. Na iný účel ako na bývanie ho možno užívať len s písomným súhlasom prenajímateľa.

### **Čl. III Doba nájmu**

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcom predmet nájmu na užívanie na dobu určitú: **od 12.08.2022 do 31.10.2022.**

### **Čl. IV Výška a spôsob platby nájomného a výška a spôsob úhrady plnení, ktoré sú poskytované s užívaním bytu**

1. Dňom uzavretia nájomnej zmluvy vzniká nájomcom povinnosť platiť prenajímateľovi nájomné za byt a zálohu za dodávku vody a el. energie spoločných častí bytového domu, ktorý je špecifikovaný v čl. II bod 1 tejto zmluvy bezhotovostným prevodom na bankový účet prenajímateľa uvedený v čl. I bod 1 tejto zmluvy alebo v hotovosti v pokladni Obecného úradu obce Jelka.
2. Nájomcovia sa zaväzujú zaplatiť prenajímateľovi nájomné vo výške 152,00 € mesačne.
3. Nájomné podľa čl. IV bod 2 tejto zmluvy sa platí vždy mesiac vopred, a to
  - a) nájomné za prvý mesiac nájomcovia zaplatia pri podpise tejto zmluvy,
  - b) nájomné za ostatné mesiace nájomcovia zaplatia do 12. dňa v mesiaci, ktorý predchádza mesiacu, za ktorý sa nájomné platí.
4. Súčasťou úhrady za nájom bytu nie sú služby spojené s užívaním bytu:
  - a) náklady za spotrebu elektrickej energie,
  - b) náklady za spotrebu plynu – vykurovanie,
  - c) vodné a stočné,

- d) odvoz tuhého komunálneho odpadu,
  - e) miestne dane a poplatky,
  - f) čistenie odpadových potrubí (ďalej len „služby spojené s užívaním bytu“).
5. Nájomné nezahŕňa úhrady za služby spojené s užívaním bytu. Nájomcovia sú povinní uzavrieť zmluvu priamo s poskytovateľom služby spojenej s užívaním bytu a v plnom rozsahu uhrádzať náklady za poskytovanie služieb spojených s užívaním bytu priamo poskytovateľovi takejto služby. Miestne dane a poplatky uhrádzajú nájomcovia správcovi dane.
6. Nájomcovia sa zaväzujú platiť preddavky za dodávku vody a el. energie spoločných častí bytového domu, ktorý je špecifikovaný v čl. II bod 1 tejto zmluvy vo výške 22,00 € mesačne. Tieto preddavky sú splatné nasledovne:
- a) preddavky za prvý mesiac nájomcovia zaplatia pri podpise tejto zmluvy,
  - b) preddavky za ostatné mesiace nájomcovia zaplatia do 12. dňa v mesiaci, ktorý predchádza mesiacu, za ktorý sa preddavky platia.
- 7. Rekapitulácia nákladov:**
- |   |                         |
|---|-------------------------|
| <b>a) Nájomné vrátane príspevku do fondu opráv</b>                        | <b>152,00 € mesačne</b> |
| <b>b) Záloha za dodávku vody a el. energie spoločných častí byt. domu</b> | <b>22,00 € mesačne</b>  |
| <b>Spolu:</b>   | <b>174,00 € mesačne</b> |
8. V prípade, ak pri vyúčtovaní preddavkov uvedených v čl. IV bod 6 tejto zmluvy vznikol nedoplatok, nájomcovia sú povinní ho uhradiť najneskôr do 15 dní odo dňa doručenia vyúčtovania alebo v tej istej lehote voči nemu písomne vzniesť námietky. Prenajímateľ sa zaväzuje najneskôr do 30 dní od doručenia námietok preveriť ich oprávnenosť a o výsledku upovedomiť nájomcov. V prípade, ak vyúčtovaním vznikol nájomcom finančný preplatok, zaväzuje sa ho prenajímateľ bez zbytočného odkladu vyplatiť nájomcom, ak sa nájomcovia s prenajímateľom nedohodli inak alebo ak sa neuplatní postup uvedený v čl. IV bod 12 tejto zmluvy. Vyššie uvedený postup platí aj v prípade, ak na základe oprávnených námietok nájomcov alebo z iných opodstatnených dôvodov bude vypracované opravné vyúčtovanie, upravujúce vyúčtovanie pôvodné.
9. Nájomcovia sú povinní pred podpisom nájomnej zmluvy zložiť zábezpeku na účet prenajímateľa, ktorý je uvedený v čl. I bod 1 tejto zmluvy alebo v pokladni Obecného úradu obce Jelka vo výške šesťnásobku mesačného nájomného vrátane príspevku do fondu opráv, t. j. vo výške 908,50 €. Finančná zábezpeka je určená na kompenzáciu v prípade vzniku nedoplatkov titulom nesplnenia povinností uvedených v čl. IV bod 2, 3, 6 a 7 tejto zmluvy alebo spôsobených škôd na predmete nájmu, spoločných častí bytového domu, ktorý je špecifikovaný v čl. II bod 1 tejto zmluvy a zariadení bytového domu, ktorý je špecifikovaný v čl. II bod 1 tejto zmluvy a prísluších pozemkov. V prípade vyrovnaných záväzkov bude po ukončení nájomného vzťahu zábezpeka alebo jej oprávnená časť vrátená nájomcom bezhotovostne prevodom na bankový účet nájomcu 1 uvedený v čl. I bod 2 tejto zmluvy alebo v hotovosti prostredníctvom pokladne Obecného úradu obce Jelka. Nájomcovia súhlasia s tým, aby preddavok poskytnutý titulom zmluvy o nájme bytu č. 5 v bytovom dome – 6 b. j. v Jelke na Hlavnej so súp. č. 1353/130 uzavretej medzi prenajímateľom a nájomcami s rovnakým predmetom nájmu, ako je uvedený v čl. II bod 1 tejto zmluvy dňa 12.08.2019, bol použitý ako zábezpeka uvedená v čl. IV bod 9 tejto zmluvy.
10. Ak po uplynutí doby nájmu podľa čl. III tejto zmluvy dôjde k predĺženiu doby nájmu, zábezpeka uvedená v čl. IV bod 9 tejto zmluvy bude preúčtovaná na novovzniknutý nájomný vzťah.
11. V prípade, že nájomcovia pri platbe neuvedú mesiac, za ktorý sa úhrada platí, alebo sa uvedie mesiac, ktorý už bol uhradený, alebo ak z úhrady nebude zrejmé, za ktoré obdobie nájomcovia

úhradu poukazujú, je obdobie, ktoré bude úhradou pokryté, oprávnený určiť prenajímateľ sám. Prenajímateľ spravidla pokryje najstaršiu splatnú pohľadávku.

12. Prenajímateľ je oprávnený započítať preplatok z úhrad poukazovaných nájomcom alebo preplatok vzniknutý z vyúčtovania s nedoplatkami z predchádzajúcich období, ktoré vznikli porušením povinností nájomcov uvedených v čl. IV. bod 2, 3, 6 a 7 tejto zmluvy.
13. V prípade omeškania s platbami sú nájomcovia povinní zaplatiť poplatok za omeškanie vo výške 0,1% za každý deň omeškania.
14. Ak sa neuplatní postup uvedený v čl. IV bod 10 tejto zmluvy, po ukončení nájomného vzťahu prenajímateľ vráti nájomcom zábezpeku vo výške, v akej nebola použitá za účelom plnenia záväzkov vyplývajúcich z tejto zmluvy.

### **Čl. V Podmienky zmeny pre určenie výšky nájomného a úhrad plnení ktoré sú poskytované s užívaním bytu**

1. Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že prenajímateľ je oprávnený jednostranne upraviť výšku nájomného vrátane príspevku do fondu opráv, ak dôjde k zmene všeobecne záväzných právnych predpisov, vrátane k zmene VZN, ktorým sa určuje výška nájomného. Zmenu sadzby nájomného a výšku nového nájomného oznámi prenajímateľ nájomcom písomnou formou.
2. Zmenu výšky nájomného môže prenajímateľ zmeniť od 1. dňa mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá zakladá právo prenajímateľa na vykonanie zmeny.
3. Prenajímateľ je oprávnený zmeniť výšku preddavkov za dodávku vody a el. energie spol. priestorov v prípade, ak dôjde k zmene v počte osôb, ktoré užívajú predmet nájmu.
4. Nájomcovia sú povinní do 30 dní oznámiť prenajímateľovi tie skutočnosti, ktoré sú rozhodujúce pre zmenu výšky zálohy za dodávku vody a el. energie spol. priestorov.
5. Pre prípad nesplnenia povinnosti uvedenej v čl. V. bod 4 tejto zmluvy a ak tieto skutočnosti budú odôvodňovať zvýšenie nájomného a zvýšenie úhrad plnení, ktoré sú poskytované s užívaním bytu, sa bude mať za to, že tieto skutočnosti boli dané ku dňu vzniku nájomného vzťahu. Nedoplatok bude splatný do 15 dní odo dňa doručenia písomnej výzvy nájomcami.
6. Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že prenajímateľ je oprávnený jednostranne upraviť výšku zálohy za dodávku vody a el. energie spol. priestorov, ak dodávateľ upraví odmenu za poskytovanie služieb alebo ak dôjde k zmene rozsahu poskytovaných služieb.
7. Zmenu výšky zálohy za dodávku vody a el. energie spol. priestorov môže prenajímateľ meniť počnúc mesiacom, kedy došlo k zmene odmeny za poskytovanie služieb alebo k zmene rozsahu poskytovaných služieb.

### **Čl. VI Práva a povinnosti zmluvných strán**

1. Prenajímateľ odovzdáva nájomcom predmet nájmu v stave spôsobilom na riadne užívanie a zaväzuje sa zabezpečiť nájomcom plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním predmetu nájmu, ktorý je špecifikovaný v čl. II bod 1 tejto zmluvy. Za tým účelom prenajímateľ umožní nájomcom užívať aj spoločné priestory a spoločné zariadenia bytového domu, ktorý je špecifikovaný v čl. II bod 1 tejto zmluvy a príslušné pozemky.
2. Nájomcovia vyhlasujú, že sa dôkladne oboznámili so stavom predmetu nájmu a predmet nájmu preberajú do svojho užívania v tomto stave. Nájomcovia ďalej prehlasujú, že predmet nájmu je spôsobilý na dohodnuté užívanie. Nájomcovia sa zaväzujú predchádzať vzniku škôd na predmete nájmu, ktorý je špecifikovaný v čl. II bod 1 tejto zmluvy. Nájomcovia zodpovedajú za bezpečné uzamykanie hlavného vchodu do areálu bytového domu, ktorý je špecifikovaný v čl. II bod 1 tejto

zmluvy, za uzamykanie vchodových dverí do bytového domu, ktorý je špecifikovaný v čl. II bod 1 tejto zmluvy, ako aj za uzamykanie vchodových dverí do bytu, ktorý sa touto zmluvou prenajíma. Nájomcovia sú povinní uzavrieť poistenie na predmet nájmu špecifikovaný v čl. II bod 1 tejto zmluvy.

3. Nájomcovia sa zaväzujú zaplatiť prenajímateľovi nájomné vrátane príspevku do fondu opráv a zálohu za dodávku vody a el. energie spoločných častí bytového domu, ktorý je špecifikovaný v čl. II bod 1 tejto zmluvy podľa čl. IV bod 2, 3, 6 a 7 tejto zmluvy riadne a včas.
4. Nájomcovia a osoby uvedené v čl. II bod 4 tejto zmluvy, majú popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné časti bytového domu, ktorý je špecifikovaný v čl. II bod 1 tejto zmluvy a zariadenie bytového domu, ktorý je špecifikovaný v čl. II bod 1 tejto zmluvy.
5. Nájomcovia sú povinní užívať byt, spoločné časti bytového domu, ktorý je špecifikovaný v čl. II bod 1 tejto zmluvy, zariadenie bytového domu, ktorý je špecifikovaný v čl. II bod 1 tejto zmluvy riadne a riadne požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
6. Nájomcovia sú povinní pri výkone svojich práv dbať, aby sa v dome, ktorý je špecifikovaný v čl. II bod 1 tejto zmluvy vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv.
7. Nájomcovia berú na vedomie, že:
  - a) nesmú bez písomného súhlasu prenajímateľa okrem seba a osôb uvedených v čl. II bod 4 tejto zmluvy prihlásiť iné osoby k trvalému, resp. prechodnému pobytu v prenajatom byte,
  - b) nesmú dať do podnájmu predmet nájmu špecifikovaný v čl. II bod 1 tejto zmluvy bez súhlasu prenajímateľa, v prípade porušenia tejto povinnosti má prenajímateľ právo odstúpiť od zmluvy,
  - c) predmet nájmu nesmú využívať na iný účel ako na bývanie,
  - d) sú povinní po ukončení doby nájmu predmet zmluvy odovzdať prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzali pri začatí nájomného vzťahu s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, pričom o stave predmetu nájmu sa pri začatí nájomného vzťahu, pri odovzdaní predmetu nájmu prenajímateľom a pri prevzatí predmetu nájmu nájomcami vyhotoví písomný protokol, rovnako sa vyhotoví písomný protokol pri ukončení nájomného vzťahu pri odovzdaní predmetu nájmu nájomcami a prevzatí predmetu nájmu prenajímateľom, ak dôjde k predĺženiu nájomného vzťahu, nový preberací protokol nemusí byť vyhotovený, prílohou tejto zmluvy sa automaticky stane už existujúci preberací protokol,
  - e) nesú zodpovednosť za škodu vzniknutú na predmete nájmu, v prípade ak škodu spôsobia osoby uvedené v čl. II bod 4 tejto zmluvy alebo hostia nájomcov alebo osôb uvedených v čl. II bod 4 tejto zmluvy, nájomcovia za túto škodu s nimi zodpovedajú solidárne,
  - f) v prípade vzniku škody sú nájomcovia povinní uviesť predmet nájmu do stavu, v akom ho prevzali alebo nahradiť prenajímateľovi vzniknutú škodu,
  - g) nesmú umožniť odber vody, plynu alebo elektrickej energie z predmetu nájmu iným osobám ako je uvedené v čl. II bod 4 tejto zmluvy,
  - h) nesmú bez písomného súhlasu prenajímateľa vykonať žiadne stavebné úpravy alebo iné zmeny na predmete nájmu, a to ani na vlastné náklady,
  - i) sú povinní vykonať a uhradiť drobné opravy a bežnú údržbu na predmete nájmu, ktoré súvisia s jeho užívaním,
  - j) sú povinní dohodnúť sa s ostatnými nájomcami bytových jednotiek v bytovom dome, ktorý je špecifikovaný v čl. II bod 1 tejto zmluvy na čistení a udržiavaní spoločných častí bytového domu, ktorý je špecifikovaný v čl. II bod 1 tejto zmluvy, na udržiavaní čistoty, poriadku a udržiavaní zelene na priľahlých pozemkoch v súlade so všeobecne záväznými predpismi

Slovenskej republiky a všeobecne záväznými nariadeniami obce Jelka, a to najmä VZN obce Jelka č. 7/2019, na pravidelnom čistení odvodových žľabov dažďovej vody za účelom plynulého odvodu dažďovej vody, ako aj na úhrade prípadných vzniknutých spoločných nákladov s tým spojených, v prípade, že medzi nájomcami bytových jednotiek v bytovom dome, ktorý je špecifikovaný v čl. II bod 1 tejto zmluvy nedôjde k dohode, prenajímateľ určí prerozdelenie a rozsah týchto povinností,

k) sú povinní dodržiavať domový poriadok,

l) zodpovedajú za dodržiavanie všeobecne záväzných právnych predpisov na úseku ochrany pred požiarom v predmete nájmu, ktorý je špecifikovaný v čl. II bod 1 tejto zmluvy, v spoločných častiach bytového domu, ktorý je špecifikovaný v čl. II bod 1 tejto zmluvy a na príľahlých pozemkoch,

m) zodpovedajú za dodržiavanie všeobecne záväzných právnych predpisov na úseku bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci v predmete nájmu, ktorý je špecifikovaný v čl. II bod 1 tejto zmluvy, v spoločných častiach bytového domu, ktorý je špecifikovaný v čl. II bod 1 tejto zmluvy a na príľahlých pozemkoch.

8. Prenajímateľ po skončení nájmu neuhradí nájomcom náklady na stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré nájomcovia vykonali na predmete nájmu bez súhlasu prenajímateľa. Prenajímateľ neuhradí nájomcom náklady na stavebné úpravy a iné podstatné zmeny na predmete nájmu, ktoré nájomcovia vykonali s písomným súhlasom prenajímateľa, pokiaľ sa zmluvné strany písomne nedohodnú inak. V prípade, že vykonaním stavebných a iných zmien v byte sa zvýši kvalita bývania a vybavenie bytu, prenajímateľ nebude požadovať uvedenie bytu do pôvodného stavu.
9. Nájomcovia majú právo na opakované uzavretie zmluvy o nájme bytu v prípade, že dodržia všetky podmienky uvedené v tejto zmluve a v platných právnych predpisoch, budú užívať predmet nájmu v súlade s domovým poriadkom, ktorý tvorí prílohu tejto zmluvy a je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy a dodatkami domového poriadku, ktoré budú zverejnené na webovom sídle prenajímateľa, a taktiež v prípade, že nebudú mať nedoplatok voči prenajímateľovi.
10. Nájomcovia vyhlasujú, že sa oboznámili s domovým poriadkom, ktorý tvorí prílohu tejto zmluvy a je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy a zavazujú sa dodržať jeho ustanovenia. Rovnako sa zavazujú dodržiavať dodatky domového poriadku, ktoré budú zverejnené na webovom sídle prenajímateľa.
11. Nájomcovia berú na vedomie, že v prípade porušenia ustanovení tejto zmluvy alebo domového poriadku, ktorý tvorí prílohu tejto zmluvy, alebo dodatku domového poriadku, ktorý bude zverejnený na webovom sídle prenajímateľa, nebude s nájomcami predĺžený nájomný vzťah a nájomcovia nemajú nárok na náhradný byt alebo náhradné ubytovanie zo strany prenajímateľa.
12. V prípade, ak uplynie doba nájmu a nájomcovia alebo osoby uvedené v čl. II bod 4 tejto zmluvy predmet nájmu naďalej užívajú, nájomcovia sú povinní zaplatiť prenajímateľovi za obdobie užívania predmetu nájmu sumu vo výške nájomného a záloh za dodávku vody a el. energie spol. priestorov plne v súlade s čl. IV bod 2, 3, 6 a 7 tejto zmluvy.
13. Nájomcovia sú povinní umožniť prenajímateľovi vstup do bytu za účelom vykonania opráv, dezinfekcie bytu a za účelom technickej kontroly stavu predmetu nájmu ako aj za účelom kontroly spôsobu a rozsahu užívania predmetu nájmu nájomcami a osobami uvedenými v čl. II bod 4 tejto zmluvy.
14. Drobné opravy v byte a náklady spojené s bežnou údržbou bytu budú hradíť nájomcovia. Ak sa nájomcovia nepostarajú o včasné vykonanie drobných opráv a bežnú údržbu bytu, má

prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení nájomcov na svoje náklady sám a požadovať od nájomcov náhradu.

15. Nájomcovia sú povinní odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobili v byte a v bytovom dome ktorý je špecifikovaný v čl. II bod 1 tejto zmluvy samy alebo tí, ktorí s nimi bývajú. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcov závady a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcov náhradu.
16. Nájomcovia sú povinní bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu tých opráv v byte, ktoré má vykonať prenajímateľ a umožniť ich vykonanie. Pri porušení tejto povinnosti zodpovedajú nájomcovia za škodu tým spôsobenú a nemajú nároky, ktoré by im inak prislúchali pre nemožnosť alebo obmedzenú možnosť užívať vec pre vady veci, ktoré sa včas prenajímateľovi neoznámili. Nájomcovia sú povinní znášať obmedzenie v užívaní prenajatej veci v rozsahu potrebnom na vykonanie opráv a udržiavanie veci.
17. Prenajímateľ je oprávnený vykonávať stavebné úpravy bytu a iné podstatné zmeny v byte iba so súhlasom nájomcov. Tento súhlas možno odoprieť len z vážnych dôvodov. Ak prenajímateľ vykonáva také úpravy na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, sú nájomcovia povinní ich vykonanie umožniť; inak zodpovedajú za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
18. Nájomcovia sú povinní starať sa o predmet nájmu tak, aby na ňom nevznikla škoda.
19. Ak nájomcovia nesplnia svoje povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy, zodpovedajú prenajímateľovi za vzniknutú škodu.
20. Po podanej výpovedi alebo tri mesiace pred skončením nájmu a odovzdaním predmetu nájmu sú nájomcovia povinní, umožniť záujemcovi o prenajatie jeho prehliadku v prítomnosti prenajímateľa alebo jeho zástupcu.

### **Čl. VII Hrubé porušenie nájomnej zmluvy**

1. Za hrubé porušenie povinností vyplývajúcich z nájmu bytu, ktoré má za následok výpoveď z nájmu bytu zo strany prenajímateľa, sa považuje najmä:
  - a) ak nájomca 1 a/alebo nájomca 2 alebo ten, kto je členom jeho domácnosti hrubo poškodzuje prenajatý byt a jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenia v bytovom dome, ktorý je špecifikovaný v čl. II bod 1 tejto zmluvy, alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov alebo vlastníkov bytov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v bytovom dome, ktorý je špecifikovaný v čl. II bod 1 tejto zmluvy,
  - b) neplatenie nájomného vrátane príspevku do fondu opráv a záloh za dodávku vody a el. energie spoločných častí bytového domu, ktorý je špecifikovaný v čl. II bod 1 tejto zmluvy po dobu dlhšiu ako 3 mesiace,
  - c) porušovanie povinností vyplývajúcich z čl. VI tejto zmluvy,
  - d) opakované obmedzovanie výkonu práv ostatných nájomcov,
  - e) porušovanie domového poriadku, ktorý tvorí prílohu tejto zmluvy a jeho dodatkov, ktoré budú zverejnené na webovom sídle prenajímateľa,
  - f) vykonávanie stavebných úprav alebo iných podstatných zmien v byte bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa,
  - g) prenechanie bytu alebo jeho časti inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa,
  - h) ak nájomcovia využívajú byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie.

### **Čl. VIII Zánik nájmu**

1. Nájom zaniká niektorým z uvedených spôsobov:

- a) uplynutím dohodnutej doby nájmu,
  - b) písomnou dohodou uzavretou medzi prenajímateľom a nájomcom,
  - c) písomnou výpoveďou,
  - d) odstúpením od zmluvy,
  - e) zničením prenajatej veci.
2. Prenajímateľ a nájomcovia môžu ukončiť nájom písomnou dohodou.
  3. Nájomcovia aj prenajímateľ môžu ukončiť nájomný vzťah písomnou výpoveďou.
  4. Ak bola daná písomná výpoveď, skončí sa nájom bytu uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcom doručená výpoveď. Výpoveď sa považuje za doručenú aj v prípade, ak si adresát zásielku odosielať na adresu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy neprevzal. Za deň doručenia sa bude považovať deň vrátenia zásielky odosielateľovi.
  5. Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu z dôvodov uvedených v § 711 ods. 1 Občianskeho zákonníka, najmä ak:
    - a) nájomca 1, nájomca 2 a/alebo osoby uvedené v čl. II bod 4 tejto zmluvy, hrubo poškodzujú prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné časti bytového domu, ktorý je špecifikovaný v čl. II bod 1 tejto zmluvy alebo spoločné zariadenia v bytovom dome, ktorý je špecifikovaný v čl. II bod 1 tejto zmluvy alebo príslušenstvo alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov alebo vlastníkov bytov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,
    - b) nájomca 1 a/alebo nájomca 2 hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezaplatil nájomné za byt alebo zálohy za dodávku vody a el. energie spoločných častí bytového domu, ktorý je špecifikovaný v čl. II bod 1 tejto zmluvy za dlhší čas ako tri mesiace, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa,
    - c) je potrebné z dôvodu verejného záujmu s bytom alebo s bytovým domom, ktorý je špecifikovaný v čl. II bod 1 tejto zmluvy naložiť tak, že byt nemožno užívať, alebo ak byt alebo bytový dom, ktorý je špecifikovaný v čl. II bod 1 tejto zmluvy vyžaduje opravy, pri ktorých vykonávaní nemožno byt alebo bytový dom, ktorý je špecifikovaný v čl. II bod 1 tejto zmluvy najmenej počas šiestich mesiacov užívať,
    - d) nájomca 1 a/alebo nájomca 2 využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie.
  6. Nájomcovia môžu vypovedať nájom bytu bez udania dôvodu.
  7. Nájomcovia ani osoby uvedené v čl. II bod 4 tejto zmluvy nemajú právo na bytovú náhradu, okrem prípadu, ak nájom bytu skončil pred uplynutím dohodnutej doby z dôvodu, že byt bez zavinenia nájomcu 1 a/alebo nájomcu 2 nie je možné ďalej užívať alebo ak ide o služobný byt alebo o byt osobitného určenia a nájomca 1 a /alebo nájomca 2 pred jeho užívaním ukončil užívanie iného bytu.
  8. Nájomcovia sú oprávnení odstúpiť od zmluvy kedykoľvek, ak bol predmet zmluvy odovzdaný v stave nespôsobilom na dohodnuté alebo obvyklé užívanie alebo ak sa stane neskôr bez toho, aby nájomca 1 a/alebo nájomca 2 porušil svoju povinnosť, ak sa predmet nájmu sa stane nespôsobilým na dohodnuté alebo obvyklé užívanie, ak sa stane neupotrebitelným alebo ak sa mu odníme taká časť veci, že by sa tým zmaril účel zmluvy, ak sú miestnosti, ktoré boli prenajaté na obývanie alebo na to, aby sa v nich zdržiavali ľudia, zdraviu závadné, má nájomca 1 a nájomca 2 toto právo aj vtedy, ak o tom vedel pri uzavretí zmluvy, ak na predmete nájmu sa vyskytuje právna vada a



- prenajímateľ v primeranej lehote neurobil právne opatrenia alebo jeho opatrenia boli neúspešné.
9. Prenajímateľ môže kedykoľvek odstúpiť od zmluvy, ak nájomca 1 a/alebo nájomca 2 bez súhlasu prenajímateľa dal predmet nájmu do prenájmu, na predmete nájmu vykonáva bez súhlasu prenajímateľa zmeny, v dôsledku ktorých hrozí prenajímateľovi značná škoda, ak napriek písomnej výstrahe užíva predmet nájmu alebo strpí užívanie predmetu nájmu takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda alebo že mu hrozí značná škoda.
  10. Nájomcovia sú povinní najneskôr do 3 dní od skončenia nájmu odovzdať predmet nájmu prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzali, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, o čom sa vyhotoví písomný protokol.

### **Čl. IX Záverečné a prechodné ustanovenia**

1. Zmluvné strany sa zaväzujú, že všetky práva a povinnosti vyplývajúce z tejto nájomnej zmluvy budú riadne dodržiavať. Zmluvné strany budú všetky spory, ktoré sa týkajú nájmu bytu, prednostne riešiť vzájomnou dohodou. Práva a povinnosti zmluvných strán neupravené touto zmluvou sa spravujú všeobecne záväznými právnymi predpismi.
2. Prílohou tejto zmluvy je: domový poriadok a preberací protokol.  
Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa.
3. Nájomcovia obecného bytu, ako dotknuté osoby berú na vedomie, že obec Jelka, ako prevádzkovateľ spracúva osobné údaje na základe predzmluvných a zmluvných vzťahov v spojitosti s osobitnými predpismi (zákon č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami v znení neskorších predpisov, zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov, zákon č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok v znení neskorších predpisov, zákon č. 301/2005 Z. z. Trestný poriadok v znení neskorších predpisov, zákon č. 162/2015 Z. z. Správny súdny poriadok v znení neskorších predpisov, zákon č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov, zákon č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov, zákon č. 563/2009 Z. z. o správe daní (daňový poriadok) v znení neskorších predpisov, zákon č. 283/2002 Z. z. o cestovných náhradách v znení neskorších predpisov, zákon č. 152/1994 Z. z. o sociálnom fonde a o zmene a doplnení zákona č. 286/1992 Zb. o daniach z príjmov v znení neskorších predpisov, zákon č. 552/2003 Z. z. o výkone práce vo verejnom záujme v znení neskorších predpisov, zákon č. 311/2001 Z. z. Zákonník práce v znení neskorších predpisov, zákon č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov, zákon č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov) za účelom nájmu obecných bytov, spracovania účtovných dokladov a taktiež prípadného vybavovania súdnych sporov. Spracúvanie sa vykonáva v súlade s nariadením č. 2016/679 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe takýchto údajov a zákonom č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov. Osobné údaje sa poskytujú len v prípade plnenia povinností v zákonom stanovených prípadoch orgánom verejnej moci (najmä orgánom činným v trestnom konaní, súdnym exekútorom a pod.), osobné údaje sú poskytované sprostredkovateľom v rámci zmluvných vzťahov z mandátnej zmluvy. Osobné údaje sa uchovávajú po dobu stanovenú v registratúrnom pláne prevádzkovateľa vedeného podľa osobitného zákona. Dotknutá osoba si môže uplatniť právo na prístup k osobným údajom, právo na opravu a vymazanie osobných údajov, právo na obmedzenie spracúvania, právo na prenosnosť, právo podať sťažnosť úradu na

ochranu osobných údajov. Bližšie informácie týkajúce sa spracúvania a ochrany osobných údajov sú uvedené na stránke obce Jelka [www.jelka.sk](http://www.jelka.sk).

4. Poskytnutie osobných údajov je zmluvnou požiadavkou. Neposkytnutie osobných údajov má za následok nemožnosť uzatvorenia zmluvy. Nájomcovia súhlasia so spracovaním osobných údajov v rozsahu uvedenom v čl. I a čl. II bod 4 tejto zmluvy.
5. Nájomná zmluva je vyhotovená v troch rovnopisoch, každá zmluvná strana obdrží jeden rovnopis.
6. V prípade, ak niektoré ustanovenia tejto zmluvy sa stanú neplatnými alebo neúčinnými, nedotýka sa to ostatných ustanovení tejto zmluvy, ktoré zostávajú platné a účinné. Zmluvné strany sa v takomto prípade zaväzujú nahradiť dodatkom k zmluve neplatné alebo neúčinné ustanovenie platným alebo účinným znením ustanovenia, ktoré čo najlepšie zodpovedá pôvodne zmýšľanému účelu neplatného alebo neúčinného ustanovenia. Do uzatvorenia takéhoto dodatku platí zodpovedajúca právna úprava všeobecne záväzných právnych predpisov Slovenskej republiky.
7. Zmluvné strany vyhlasujú, že túto zmluvu si pred jej podpisom prečítali, jej obsahu porozumeli, že bola uzatvorená po vzájomnej dohode, nie v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok a znak tohto, že obsah tejto zmluvy zodpovedá ich skutočnej a slobodnej vôli ju vlastnoručne podpisujú.

V Jelke, dňa: 25.07.2022

V Jelke, dňa: 25.07.2022

.....  
**Prenajímateľ**

.....  
**Nájomca 1**

V Jelke dňa: 25.07.2022

.....  
**Nájomca 2**

## **DOMOVÝ PORIADOK**

### **Čl. I**

#### **Úvodné ustanovenia**

1. Tento Domový poriadok upravuje práva, povinnosti a vzájomné vzťahy medzi obcou Jelka, nájomcami bytov, osobami, ktoré žijú s nájomcami bytov v spoločnej domácnosti a inými osobami, ktoré sa z akýchkoľvek príčin zdržiavajú v bytovom dome na Hlavnej ulici č. 1353/130, 925 23 Jelka. Ďalej upravuje uskutočňovanie stavebných úprav v byte, v bytovom dome, spôsob zabezpečenia pokoja, poriadku a čistoty v byte, v bytovom dome, v jeho okolí, spôsob využívania bytov, spoločných priestorov, spoločných zariadení bytového domu, vstup do bytového domu, informačné zariadenia, vyvesovanie a vykladanie predmetov, chov zvierat a ďalšie práva, povinnosti, vzájomné vzťahy nevyhnutné pre prevádzku bytového domu.
2. Domový poriadok je záväzný pre obec Jelka, pre nájomcov bytov, pre osoby, ktoré žijú s nájomcom bytu v spoločnej domácnosti a pre každú osobu, ktorá sa v bytovom dome z akéhokoľvek dôvodu zdržiava.
3. Práva a povinnosti vlastníka bytov, nájomcov bytov a osôb, ktoré žijú s nájomcom bytu v spoločnej domácnosti, ktoré vyplývajú zo všeobecne záväzných právnych predpisov, nie sú obsahom Domového poriadku dotknuté.
4. Na účely tohto Domového poriadku sa bytovým domom rozumie bytový dom na Hlavnej ulici č. 1353/130, 925 23 Jelka.
5. Na účely tohto Domového poriadku sa bytom rozumie byt, ktorý sa nachádza v bytovom dome na Hlavnej ulici č. 1353/130, 925 23 Jelka. V predmetnom bytovom dome na sa nachádza 6 bytov.
6. Na účely tohto Domového poriadku sa spoločnými časťami bytového domu rozumie závetrie, zádverie, komunikácia, schodisko, kočíkareň.
7. Na účely tohto Domového poriadku sa nájomcami bytov rozumejú osoby, ktoré majú s obcou Jelka uzavretú platnú a účinnú nájomnú zmluvu na byt.
8. Vlastníkom bytov a bytového domu je obec Jelka, Mierová 959/17, 925 23 Jelka, IČO: 0 306 011 (ďalej len „obec“).
9. Na účely tohto Domového poriadku sa príslušnými pozemkami rozumejú: pozemok parc. reg. „C“, parc. č. 462/12, výmera 1040 m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, pozemok parc. reg. „C“, parc. č. 462/6, výmera 67 m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, parc. reg. „C“, parc. č. 462/9, výmera 596 m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, všetko k. ú. Jelka, obec Jelka, okres Galanta, evidované Okresným úradom Galanta, katastrálnym odborom na LV č. 1301.

### **Čl. II**

#### **Práva a povinnosti užívateľov bytov a iných osôb**

1. V byte môže byť ubytovaná:
  - a) osoba, ktorá má s obcou uzavretú nájomnú zmluvu vo vzťahu k tomuto bytu,
  - b) členovia domácnosti osoby uvedenej v čl. II bod 1 písm. a) Domového poriadku, ktorí sú uvedení v nájomnej zmluve,
  - c) osoby, ktorým bol obcou udelený písomný súhlas na ubytovanie v tomto byte.
2. Iné osoby, ako je uvedené v čl. II bod 1 Domového poriadku nemôžu byť v byte ubytované.
3. Návštevy v byte sú povolené.
4. Nájomcovia, ako aj členovia jeho domácnosti, ktorí sú uvedení v nájomnej zmluve sú povinní:

- a) využívať byt výhradne na bývanie,
- b) dodržiavať zákaz ubytovania iných osôb ako je uvedené v čl. II bod 1 tohto Domového poriadku,
- c) platiť nájomné a náklady spojené s užívaním bytu podľa podmienok uvedených v nájomnej zmluve a jej dodatkoch,
- d) v byte, v spoločných častiach a zariadeniach bytového domu a na jeho príľahlých pozemkoch a príľahlom verejnom priestranstve udržiavať čistotu a poriadok, vrátane kosenia tráv. porastu
- e) dodržiavať v byte, v spoločných častiach a zariadeniach bytového domu zákaz fajčenia a manipulácie s otvoreným ohňom, zákaz manipulácie s otvoreným ohňom sa vzťahuje aj na príľahlý pozemok k bytu a na príľahlé verejné priestranstvo,
- f) dodržiavať v byte, v spoločných častiach a zariadeniach bytového domu na príľahlých pozemkoch a príľahlom verejnom priestranstve všeobecne záväzné právne predpisy, vrátane predpisov na úseku ochrany pred požiarimi a predpisov na úseku bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci,
- g) dodržiavať v byte, v spoločných častiach a zariadeniach bytového domu, na príľahlých pozemkoch a na príľahlom verejnom priestranstve zákaz neoprávneného držania zbrane, zákaz výroby výbušniny, omamných a psychotropných látok, jedov alebo prekurzorov, ich držanie a obchodovanie s nimi,
- h) zabezpečiť byt proti nepriaznivým poveternostným vplyvom,
- i) zabezpečiť byt, spoločné časti a zariadenia bytu a príľahlé pozemky proti neoprávnenému vniknutiu,
- j) chrániť spoločný majetok bytového domu vykonaním úkonov na zamedzenie vstupu cudzích osôb do objektu bytového domu najmä zatváraním brány, vchodových dverí a nepúšťaním cudzích osôb do objektu, zhasínaním chodbových svetiel pri dostatočnom dennom svetle, nepoškodzovaním náterov chodieb, schodov a obkladov v spoločných častiach bytového domu a spoločných zariadeniach bytového domu, udržiavaním čistoty a hygieny v spoločných častiach bytového domu a komunikačných priestoroch.
- k) zdržať sa zasahovania do elektrických rozvodov, plynových a vodovodných potrubí v byte, v spoločných častiach a zariadeniach bytového domu a na jeho príľahlých pozemkoch a príľahlom verejnom priestranstve,
- l) zdržať sa stavebných úprav bez písomného povolenia obce,
- m) stavebné úpravy alebo udržiavacie práce oznámiť formou písomného oznámenia, umiestneného na mieste obvyklom pre zverejňovanie oznamov v bytovom dome, najmenej sedem dní pred začatím prác, vyrozumieť ostatných nájomcov bytov o rozsahu a čase vykonávania stavebných úprav alebo udržiavacích prác,
- n) dodržiavať zásady dobrého susedského spolužitia,
- o) na svoje náklady udržiavať byt v stave spôsobilom na riadne užívanie,
- p) oznámiť obci bez zbytočného odkladu potrebu väčších opráv v byte, ktoré má znášať obec a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla,
- q) umožniť vstup do bytu alebo nebytového priestoru zástupcovi obce, osobe oprávnenej vykonávať opravu a údržbu za účelom vykonania obhliadky alebo opravy alebo ak ide o opravu spoločných častí bytového domu alebo spoločných zariadení bytového domu prístupných z jeho bytu alebo montáž a údržbu zariadení na meranie spotreby tepla a vody a odpočet nameraných hodnôt, ak nájomca bytu 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 bytov, je povinný uhradiť zvýšenie ceny vykonávaných prác a všetky škody, ktoré v dôsledku tohto odmietnutia, alebo obmedzenia vstupu do bytu alebo nebytového priestoru vznikli,

- r) predchádzať havarijným stavom v byte, v spoločných častiach a zariadeniach bytu a v prípade jeho vzniku ho bezodkladne oznámiť obci,
  - s) predchádzať vzniku škody na byte, jeho príslušenstve a na zariadení bytu, ktoré je vo vlastníctve obce, na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu a pre prípad jej vzniku, túto škodu nahradiť,
  - t) bezodkladne oznámiť obci, vznik škody na byte, jeho príslušenstve a na zariadení bytu, ktoré je vo vlastníctve obce,
  - u) umožniť poverenému zástupcovi obce vstup do priestorov bytu na požiadanie,
  - v) na požiadanie povereného zástupcu obce preukázať svoju totožnosť, nájomnú zmluvu a písomné povolenie na ubytovanie,
  - w) umožniť poverenému zástupcu obce Jelka vstup do bytu,
  - x) po ukončení nájomného vzťahu uvoľniť byt bez zbytočného odkladu, najneskôr však do 3 dní odo dňa ukončenia nájomného vzťahu,
  - y) po ukončení nájomného vzťahu uviesť byt, jeho príslušenstvo a jeho zariadenie, ktoré je vo vlastníctve obce do stavu, v akom bol prevzatý.
5. Povinnosti uvedené v Domovom poriadku sú povinné dodržiavať aj osoby, ktoré navštívia osoby uvedené v čl. II bod 1 Domového poriadku. Na dodržiavanie týchto povinností dbajú osoby uvedené v čl. II bod 1 Domového poriadku a za ich dodržiavanie zodpovedajú.
6. Obec a osoby uvedené v čl. II bod 1 tohto Domového poriadku majú právo užívať byt a spoločné časti bytového domu, spoločné zariadenia bytového domu a príslušenstvo bytového domu, ktoré sú určené na spoločné užívanie.

### Čl. III

#### Pokoj v dome

1. Užívateľ bytu, osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti a každá osoba, ktorá sa z akýchkoľvek príčin nachádza v bytovom dome, je povinná správať sa tak, aby nikoho v bytovom dome nerušil hlukom, neprimeraným správaním, ani inak nezhoršoval podmienky riadneho a pokojného užívania bytov a dodržiavať najmä režim ustanovený týmto Domovým poriadkom.
2. Stavebné a udržiavacie práce s použitím hlučných technických prostriedkov (napr. búranie, brúsenie, vrtanie 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 bytovom dome zakázané.
3. Nočný pokoj je stanovený od 22.00 do 06.00 hod.. V čase nočného pokoja sa nesmie vykonávať činnosť, ktorá by akokoľvek rušila pokoj v bytovom dome (hlukom ktorý sa vyskytuje trvale alebo prerušovane vo vnútornom prostredí budov v súvislosti s aktivitami ľudí alebo činnosťou zariadení). V čase nočného pokoja 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 bytovom dome, je povinná v tom čase stíšiť svoje zvukové prejavy, televízne, rozhlasové a ostatné audiovizuálne zariadenia.

## Čl. IV

### Poriadok a čistota v bytovom dome a v jeho okolí

4. Udržiavanie čistoty a poriadku v spoločných častiach bytového domu a zabezpečujú nájomcovia na základe dohody medzi nimi. Ak sa nájomcovia nedohodnú, pravidlá určí obec.
5. Nájomcovia bytu sú povinní bezodkladne a na vlastné náklady odstrániť poškodenie alebo znečistenie spoločných častí alebo spoločných zariadení bytového domu, ktoré spôsobili samy osoba, ktorá s nimi žije v spoločnej domácnosti, ich návšteva alebo domáce zvierá v ich starostlivosti. Obec 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 verbálnej výzve neodstráni.
6. V spoločných častiach bytového domu určených ako únikové cesty (napr. chodba, schodisko, pivnica, vestibul) je zakázané uskladňovať nábytok alebo jeho prvky a iný odpad. Potraviny, tekutiny a iné látky organického pôvodu môžu byť uskladnené len v bytoch a nesmú byť zdrojom šírenia hmyzu a hlodavcov.
7. Pri uskutočňovaní stavebných úprav sú nájomcovia povinní zabezpečiť čistotu a priechodnosť spoločných častí bytového domu (napr. chodba, schodisko, strecha, pivnica, vestibul, výťah a pod.) priebežným čistením. Stavebný a iný odpad sú nájomcovia povinní odstrániť a zlikvidovať na vlastné náklady.
8. Nájomcovia sú povinní odpad triediť, a takto vytriedený odpad ukladať do určených nádob alebo vriec. Takéto triedenie a ukladanie odpadu musí byť v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi.
9. Nájomcovia nesmú vytvorením prekážky sťažiť vyprázdnenie odpadových kontajnerov a odvoz odpadu (napr. parkovaním motorového vozidla pri kontajnerových stojiskách).
10. Balkóny sa musia udržiavať v čistote a odstránenie nečistoty a snehu je potrebné vykonávať tak, aby nebola ohrozená bezpečnosť osôb a majetku.
11. Prášenie a vytriasanie kobercov, rohožík, perín, zmetákov, metiel, prachoviek a podobných predmetov z okien, bytov a spoločných priestorov a balkónov je zakázané. V spoločných priestoroch je zakázané vyhadzovať odpadky a čistiť šatstvo, koberce, obuv, a iné predmety. Cigarety, ohorky, popol a smeti sa nesmú vyhadzovať cez okná a balkóny, ani odhadzovať na schody.

## Čl. V

### Užívanie spoločných častí bytového domu, spoločných zariadení bytového domu a príslušenstva bytového domu

12. Spoločné časti, spoločné zariadenia a príslušenstvo bytového domu sa užívajú len na účely, na ktoré boli určené.
13. Sadenie, rezanie príp. výrub drevín, alebo všetky zmeny príľahlých pozemkov sa riadia všeobecne záväznými právnymi predpismi.
14. Bez predchádzajúceho súhlasu obce nesmie byť žiadna časť spoločných častí bytového domu, spoločných zariadení bytového domu alebo spoločných častí bytového domu a príslušenstva bytového domu použitá na reklamné účely alebo na montáž akéhokoľvek technického zariadenia (napr. klimatizačné zariadenie, anténový systém a pod.).
15. Nepovolaná osoba má zakázaný vstup do miestností, kde sú umiestnené spoločné zariadenia bytového domu, ako kotel, vodovodné, teplotné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové

prípojky a do miestností, kde sú umiestnené požiarnotechnické zariadenia. V týchto miestnostiach je zakázané ukladanie iných predmetov.

## Čl. VI

### Informačné zariadenia v bytovom dome

16. Obec a nájomca bytu alebo nebytového priestoru zabezpečí označenie svojho bytu, nebytového priestoru, poštovej schránky, priestorov určených ako príslušenstvo bytu svojím menom.
17. Oznamy a reklamy fyzických osôb a právnických osôb môžu byť v bytovom dome umiestnené len so súhlasom obce.

## Čl. VII

### Vyvesovanie a vykladanie predmetov na balkón alebo do okna

18. Veci uložené alebo vyvesené na balkóne alebo v okne viditeľnom z verejného priestranstva nesmú rušiť estetický vzhľad bytového domu. Na balkóne alebo v okne môžu byť uložené alebo vyvesené len bežne používané veci.
19. Nádobu s kvetmi a kvetináčmi umiestnená na vonkajšej parapetnej ploche okna alebo na balkóne, musí byť zabezpečená proti samovoľnému pádu a proti pádu v dôsledku pôsobenia vetra tak, aby nedošlo k jej uvoľneniu a ohrozeniu ostatných užívateľov bytového domu alebo chodcov. Pri zalievaní kvetov nesmie pretekajúca voda poškodzovať alebo znečisťovať spoločné časti domu, prípadne osobný majetok ostatných užívateľov domu alebo chodcov.

## Čl. VIII

### Chov spoločenského zvierat'a

20. V byte možno chovať len spoločenské zviera a len na základe písomného súhlasu obce.
21. Chovateľ spoločenského zvierat'a je povinný:
  - a) dbať, aby v súvislosti s chovom spoločenského zvierat'a nevznikali hygienické problémy alebo akákoľvek nečistota,
  - b) okamžite odstrániť a na vlastné náklady zlikvidovať zvieracie výlučky alebo akékoľvek iné zvyšky, ktoré vznikli v priamej súvislosti s držbou a chovom spoločenského zvierat'a,
  - c) zabezpečiť, aby ostatní užívatelia bytov a iné osoby, nachádzajúce sa v bytovom 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 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,
  - e) každú škodu, ktorá vznikla v súvislosti s chovom spoločenského zvierat'a, bezodkladne odstrániť alebo uhradiť,
  - f) ukončiť držanie a chov spoločenského zvierat'a, ak o tom rozhodla obec.
22. Je zakázané chovať alebo držať spoločenské zviera na balkóne, v pivničnej kobke, alebo v spoločných častiach bytového domu.

## Čl. IX

### Otváranie a zatváranie vstupu do bytového domu

1. Osoby uvedené čl. II bod 1 tohto Domového poriadku, ako aj iné osoby, ktoré sa z akýchkoľvek príčin nachádzajú v bytovom dome, sú povinné šetrne zaobchádzať s vchodovými a s ostatnými dverami, ktoré sa nachádzajú v bytovom dome.
2. V záujme ochrany majetku obce a osôb uvedených v čl. II bod 1 tohto Domového poriadku, sú osoby uvedené v čl. II bod 1 tohto Domového poriadku povinné pri príchode a odchode z bytového domu sa presvedčiť, či sú vchodové dvere riadne a spoľahlivo zatvorené. Na túto okolnosť je každá osoba uvedená v čl. II bod 1 tohto Domového poriadku povinná upozorniť aj svoju návštevu.
3. Kľúč od vchodových dverí môžu vlastníť len obec a osoby uvedené v čl. II bod 1 tohto Domového poriadku.

## **Čl. X.**

### **Záverečné ustanovenia**

1. Tento Domový poriadok je záväzný pre obec, pre osoby uvedené v čl. II bod 1 tohto Domového poriadku ako aj pre všetky ostatné osoby, ktoré sa za akýchkoľvek príčin nachádzajú v bytovom dome.
2. Zmeny v Domovom poriadku môže vykonať obec prostredníctvom písomných dodatkov.

V Jelke dňa: 25.07.2022

**Ing. Gabriel Kiš**  
starosta obce