Domový poriadok

Prvá časť

Všeobecné ustanovenia

Čl. I.

Úvodné ustanovenie

Tento domový poriadok upravuje najmä práva a povinnosti vlastníka bytu, správcu bytového domu vlastníka, prenajímateľa a nájomníka bytu vyplývajúce z užívania bytu vzťahy a vzájomné vzťahy nájomcov bytov a vlastníkov bytov v dome, spôsob zabezpečenia poriadku a čistoty v dome a jeho okolí, spôsob užívania nebytových priestorov, spoločných priestorov a zariadení domu. Základné práva a povinnosti vlastníkov a nájomníkov bytov upravuje Občiansky zákonník, zák. NR SR č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov a zákon 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov.

Čl. II.

Práva a povinnosti vlastníkov a nájomníkov bytov pri užívaní bytov

1. Vlastník bytu, osoby ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti, nájomcovia bytov, majú právo užívať byt a jeho príslušenstvo, právo užívať spoločné priestory a zariadenia domu a používať služby, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
2. Vlastník bytu, má právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe domu, rozhodovať ako spoluvlastník o spoločných zariadeniach a častiach domu, príslušenstve a pozemku, najmä o spôsobe ich prevádzky, údržby a opráv.
3. Vlastník bytu, ako aj nájomca bytu je povinný užívať byt, spoločné priestory a zariadenia domu riadne a riadne používať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.

4. Vlastník/ nájomca/ bytu je povinný včas previesť opravy v byte, inak zodpovedá za škody, ktoré nesplnením povinností vznikli.
5. Nájomca bytu je povinný oznámiť vlastníkovi bez zbytočného odkladu potrebu väčších opráv ktoré má znášať vlastník a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá neplnením tejto povinnosti vznikla.
6. Vlastník bytu a nájomca bytu má povinnosť konať tak, aby pri užívaní, udržiavaní, zmenách, pri prenajatí bytu alebo nebytového priestoru v dome, prípadne jeho časti nerušil a neohrozoval ostatných vlastníkov vo výkone ich vlastníckych, spoluvlastníckych a spolu užívacích práv.
7. Vlastník a nájomník bytu je povinný umožniť na požiadanie na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do bytu, alebo nebytového priestoru, správcovi, alebo osobe oprávnenej vykonať opravu a údržbu spoločných častí a zariadení domu, ktoré sú prístupné z bytu ktorý užíva.
8. Vlastník/nájomca/ byt je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v byte, alebo v dome sám, jeho spolubývajúci, príp. návštevníci. Ak sa tak nestane, má správca domu právo po predchádzajúcom upozornení závady a poškodenia odstrániť a požadovať od vlastníka náhradu.

Čl. III.

Stavebné úpravy bytu a nebytového priestoru

1. Zákon č. 50/1976 Z.z. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (Stavebný zákon) v znení zmien a doplnkov a vyhláška MŽP SR č. 453/2000 Z.z. ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona určuje v ktorých prípadoch postačí stavebnému úradu ohlásenie stavebných úprav a udržiavacích prác, v ktorých prípadoch je potrebné stavebné povolenie a v ktorých prípadoch nie je potrebné ani ohlásenie.
2. Ohlásenie stavebných úprav je potrebné v prípade :
a) pri stavebných úpravách, ktorými sa podstatne nemení vzhľad stavby, nezasahuje sa do nosných konštrukcií stavby, nemení sa spôsob užívania stavby a neohrozujú sa záujmy spoločnosti
b) pri udržiavacích prácach, ktoré by mohli ovplyvniť stabilitu stavby, požiarnu bezpečnosť stavby, jej vzhľad, alebo životné prostredie a pri všetkých udržiavacích prácach na stavbe, ktorá je kultúrnou pamiatkou.
3. Ohlásenie stavebných úprav nie je potrebné pri udržiavacích prácach ktoré neovplyvňujú stabilitu stavby, požiarnu bezpečnosť stavby, jej vzhľad alebo životné prostredie.

4. V ostatných prípadoch je potrebné žiadať príslušný stavebný úrad o vydanie stavebného povolenia.
5. Pred zámerom uskutočniť stavebné úpravy v byte, alebo udržiavacie práce, je vlastník bytu, povinný písomne informovať správcu. Správca k zámeru vlastníka zaujme do 7 dní písomne stanovisko.
6. V záujme bezpečnosti vlastníkov bytov, každé nedodržanie stavebného zákona je správca povinný ohlásiť stavebnému úradu.

Druhá časť

Užívanie bytového domu

Čl. I.

Pokoj v dome

1. Vlastník bytu/nájomca/ a osoby, ktoré s ním žijú v domácnosti, ako aj iné osoby zdržiavajúce sa v dome, sú povinní správať sa tak, aby nerušili ostatných vlastníkov bytov nadmerným hlukom, nerobili výtržnosti, ani inak nezhoršovali podmienky riadneho užívania bytov
2. Nočný kľud je stanovený od 22.00 hod do 6.00 hod. V tomto čase nie je povolené vykonávať akúkoľvek činnosť, ktorá by spôsobovala nadmerný hluk. V tomto čase nie je dovolené hrať na hudobných nástrojoch, spievať, hlučne sa zabávať.
3. Vlastníci bytov/ nájomcovia/ sú povinný v tomto čase stíšiť televízne, rozhlasové a ostatné audiovizuálne zariadenia na izbovú počuteľnosť.
4. Výnimkou z nočného kľudu môžu byť len oslavy celospoločensky uznávaných sviatkov.

Čl. II

Uzamykanie bytového domu

1. Z dôvodu zamedzenia prístupu cudzích ľudí do bytového domu, ako aj ochrany majetku vlastníkov bytov, sú vlastníci/ nájomcovia/ povinný uzamykať vchod do domu od 22.00 hod. do 6.00 hod.

2. Pri výmene vchodovej zámkovej vložky má každý vlastník bytu právo na dva kľúče, hradené z fondu opráv. Výmenu vložky a rozmnoženie kľúčov zabezpečí správca domu.
3. V prípade, že sú vchodové dvere vybavené automatickým otváraním z bytu vlastníka (automatický vrátnik), je vlastník bytu povinný dvere zatvárať (nie zamykať) aj počas dňa.

Čl. III

Zabezpečenie prístupu do bytového domu

1. V každom vchode domu je zástupcami vlastníkov/nájomcov/ poverená osoba (domový dôverník), ktorá zabezpečuje prístup do vchodu cudzím osobám a má kľúče od uzamknutých spoločných priestorov domu.
2. Kľúče od vchodových dverí a všetkých uzamknutých spoločných priestorov v dome má v jednom vyhotovení správca domu.
3. Každý vlastník bytu má povinnosť (po identifikácii) vpustiť do domu havarijnú službu, príslušníkov požiarneho zboru, osoby poskytujúcu lekársku pomoc, kontrolne orgány štátnej správy.

Čl. IV.

Poriadok a čistota v dome a jeho okolí

1. Čistotu a poriadok v spoločných častiach a zariadeniach domu, ako aj okolí domu zabezpečujú vlastníci , nájomcovia bytov po dohode s domovým dôverníkom a správcom.
2. Rozsah upratovacích a udržiavacích prác a interval ich vykonávania je uvedený v spoločných priestoroch domu, ktoré po schválení vlastníkmi bytov, vyvesí správca v oznamovacej skrinke.
3. Vlastník/ nájomca/ bytu alebo nebytového priestoru je povinný bezodkladne na vlastné náklady odstrániť väčšie znečistenie spoločných priestorov, ktoré spôsobil sám, jeho domáce zviera, resp. je návšteva.
4. V prípade vykonávania stavebných úprav v byte vlastníka, ktoré je spojené so znečisťovaním spoločných priestorov v dome, najmä schodiska, je vlastník povinný zabezpečiť ich priebežné čistenie. Vyprodukovaný drobný stavebný odpad je povinný vlastník bytu zlikvidovať na vlastné náklady.

5. Systém nakladania s odpadmi je upravený príslušným Všeobecne záväzným nariadením mesta o nakladaní s komunálnymi odpadmi a drobnými stavebnými odpadmi.
6. Vlastník je povinný triediť a zhromažďovať komunálny odpad a jeho jednotlivé zložky ukladaním do vyhradených kontajnerov, zberných nádob, príp. miest na to určených.
7. Vlastník, / nájomca/ bytu nesmie znečisťovať stanovište kontajnerov, nesmie poškodzovať zberné nádoby, ich označenie, ani ich premiestňovať zo stanovišťa.
8. Vlastník bytu /nájomca/ nesmie znemožniť (napr. parkovaním auta) vykonanie pravidelného odvozu odpadu.
9. Vlastník bytu/ nájomca nesmie do zberných nádob a kontajnerov na zmesový komunálny odpad ukladať uhynuté zvieratá, horľavý, výbušný odpad a odpad, ktorý by svojím zložením ohrozil zdravie zamestnancov pri zbere odpadu.
10. Vlastník bytu / nájomca/ nesmie odhadzovať odpady do kanalizačných zariadení , záchody, výlevky , vyhadzovať odpad z okien, kŕmiť vtáctvo a túlavé zvieratá.
11. V komunikačných priestoroch domu (schodiská, chodby) nie je dovolené uskladňovať akýkoľvek odpad, nábytok a iný nadrozmerný odpad.
12. Vlastník bytu / nájomca/ nesmie vetrať byť do chodby a výparmi z varenia a dymom z cigariet zamorovať ovzdušie schodiska.

Čl. V

Informačné zariadenia v dome

1. Vlastník bytu /nájomca/ je povinný označiť svoj byt, nebytový priestor, poštovú schránku, ako aj priestory určené ako príslušenstvo bytu svojím menom, resp. názvom firmy.
2. Správca na prízemí umiestni v blízkosti domového vchodu na viditeľnom mieste závesnú skrinku na oznamy. Základné informácie, ktoré sa v skrinke musia nachádzať:
- adresa správcu objektu s uvedením telefónnych čísiel do firmy správcu a na havarijnú službu, výťahov a inžinierskych sietí,
- umiestnenie domových uzáverov vody, plynu, kúrenia,
- telefónne čísla pre tiesňové volania,
- meno osoby zodpovednej za uloženie kľúčov od zamknutých spoločných priestorov

3. Správca označí hlavný uzáver vody, plynu, elektrickej energie a hlavný vodomer.

Čl. VI.

Prášenie a čistenie predmetov

1. V domoch vybavených zariadením na čistenie a prášenie kobercov, môžu vlastníci / nájomníci/ bytov koberce a iné predmety čistiť len na tomto zariadení.
2. Vytriasať, prášiť a čistiť predmety z okien bytov je zakázané.
3. V prípade, že dôjde k znečisteniu priestoru určeného na prášenie, je vlastník /nájomca/povinný vykonať jeho očistenie.

Čl. VII

Vyvesovanie a vykladanie vecí

1. Veci uložené, alebo vyvesené v oknách viditeľných z verejného priestranstva nesmú rušiť vzhľad domu.
2. Kvety umiestnené na parapetoch okien a na balkónoch musia byť bezpečne zaistené proti pádu. Pri ich polievaní nesmie voda pretekať a poškodzovať spoločné časti domu, veci susedných vlastníkov/ nájomníkov/ a chodcov.

Čl. VIII

Užívanie spoločných priestorov domu

1. Spoločné priestory v dome môžu vlastníci ,resp. nájomníci bytov užívať len na účel, na ktorý boli prvotne určené. Zmena účelu užívania priestorov, môže byť vykonaná len v súlade so stavebným zákonom.
2. V spoločných priestoroch domu, nesmú byť umiestňované materiály a predmety ohrozujúce bezpečnosť vlastníkov, resp. nájomcov bytov a ktoré by mohli vyvolať nebezpečenstvo vzniku požiaru, alebo výbuchu.

3. Do priestorov kočikárne možno okrem detských kočíkov a invalidných vozíkov umiestňovať najmä bicykle, detské kolobežky, trojkolky, nie však mopedy a motorky.
4. Kľúče od práčovne a sušiarne sú uložené u domového dôverníka. Použitie týchto priestorov možné podľa časového rozpisu na ktorom sa vlastníci dohodnú.
5. Za poriadok a čistotu v práčovni a sušiarni zodpovedá vlastník, resp. nájomca bytu, ktorý ju použil. Po použití práčovne vlastník odpíše stav elektromeru do evidenčnej knihy pre potreby správcu k vyúčtovaniu nákladov za elektrickú energiu a odovzdá kľúče domovému dôverníkovi.
6. Za odborné prehliadky inštalovaných elektrických zariadení zodpovedá správca domu.

Čl. IX.
Chov domácich zvierat

1. Domáce zvieratá, najmä mačky a psov možno chovať v byte, iba v súlade s všeobecne záväzným nariadením mesta.
2. Vlastníci domácich zvierat sú povinní dbať na to aby zvieratá nespôsobovali hygienické nedostatky, alebo nečistotu v dome. Zvieracie exkrementy sú povinní bezodkladne odstrániť a zlikvidovať.
3. Vlastníci / nájomcovia/domácich zvierat sú povinní zabezpečiť, aby nedošlo k obťažovaniu spoluvlastníkov zavíjaním, brechaním, alebo iným spôsobom
4. V prípade, že mesto zisťuje počet psov v dome prostredníctvom správcu, sú vlastníci a nájomníci bytov povinní pravdivo uviesť údaje do zisťovacieho hárku. Domový dôverník má právo skontrolovať pravdivosť údajov za celý dom.
5. Je zakázané chovať, alebo držať zvieratá na balkónoch, v pivniciach a v iných spoločných priestoroch.

Čl. X.

Televízne a rozhlasové antény

1. Televízne, rozhlasové a satelitné antény na vonkajšej fasáde je možné zriaďovať len na základe písomného súhlasu vlastníka domu/ správcu, ktorému predchádza súhlas nadpolovičnej väčšiny vlastníkov bytov v dome.

Čl. XI.

Spoločné a záverečné ustanovenia

1. Tento domový poriadok stáva sa pre každého vlastníka/ nájomcu/ bytu záväzným, vzťahuje aj na ostatné osoby, ktoré sa v jeho byte zdržujú, ako aj na nájomníkov obecných bytov (pokiaľ nájomná zmluva neustanovuje inak) a podnájomníkov bytov a ich členov domácnosti.

Čl. XII.

1. Správca zabezpečí, aby bol tento domový poriadok vyvesený na viditeľnom mieste v dome.

Mestský bytový podnik Nová Baňa, s.r.o.
správca bytového domu