



Stavebné bytové družstvo Lučenec, Št. Moyzesa 47, 984 01 Lučenec
Zapísané v Obchodnom registri Okresného súdu Banská Bystrica, oddiel Dr. vložka č. 94/S,
IČO: 00 171 816

DOMOVÝ PORIADOK

PRVÁ ČASŤ Všeobecné ustanovenia Článok I Úvodné ustanovenia

- Tento domový poriadok upravuje podmienky a spôsob užívania bytových domov, bytov, nebytových priestorov, spoločných častí domu, spoločných zariadení domu vo vlastníctve a v správe SBD Lučenec.
- Základné práva a povinnosti vlastníkov a nájomcov bytov a nebytových priestorov v dome upravuje Občiansky zákonník, zákon č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a zákon č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- Povinnosti vzťahujúce sa na užívanie bytov, nebytových priestorov, spoločných častí domu, spoločných zariadení domu upravené v tomto domovom poriadku sú záväzné pre

- vlastníkov bytov v dome, ich rodinných príslušníkov a osoby žijúce s nimi v spoločnej domácnosti,
- nájomcov bytov v dome, ich rodinných príslušníkov a osoby žijúce s nimi v spoločnej domácnosti,
- ostatné príbuzné osoby a návštevy,
- osoby, ktoré byt užívajú na základné podnájomného vzťahu,
- užívateľov nebytových priestorov.

Článok II Práva a povinnosti vlastníkov a nájomcov bytov pri užívaní bytov

- Vlastníci bytov, nájomcovia bytov, ich rodinní príslušníci a osoby, ktoré s nimi žijú v spoločnej domácnosti majú právo užívať byt a jeho príslušenstvo (príslušenstvom bytu sú iné miestnosti a priestory v dome určené na to, aby sa užívali spolu s konkrétnym bytom ako sú pivnice a komory), právo užívať spoločné priestory a spoločné zariadenia domu a právo používať služby, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
- Vlastník bytu má právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe domu, rozhodovať ako spoluvlastník o spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, príslušenstve a pozemku, najmä o spôsobe ich prevádzky, údržby a opráv.
- Vlastník bytu, ako aj nájomca bytu, je povinný užívať byt, spoločné priestory a zariadenia domu riadne a riadne využívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
- Nájomca bytu je povinný oznámiť vlastníkovi bytu bez zbytočného odkladu potrebu väčších opráv v byte, ktoré má znášať vlastník, a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nespĺnením tejto povinnosti vznikla.
- Vlastník bytu a nájomca bytu je povinný konať tak, aby pri užívaní, udržiavaní, zmenách pri prenajatí bytu , prípadne jeho častí, nerušil a neohrozoval ostatných vlastníkov a užívateľov vo výkone ich vlastníckych, spoluvlastníckych a spoluužívacích práv.
- Vlastník bytu a nájomca bytu je povinný umožniť na požiadanie na nevyhnutý čas a v nevyhnutnej miere vstup do bytu správcovi, alebo osobe oprávnenej vykonať opravu a údržbu spoločných častí a zariadení domu, ktoré sú prístupné z bytu, ktorý užíva.
- Vlastník bytu a nájomca bytu je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil on alebo ďalší užívateľia jeho bytu, prípadne jeho návštevník v dome, na spoločných častiach domu, spoločných zariadeniach domu, v byte iného užívateľa a to bez zbytočného odkladu na vlastné náklady. Ak sa tak nestane, má správca domu právo po predchádzajúcom upozornení užívateľa bytu závady a poškodenia odstrániť a požadovať od užívateľa bytu náhradu.

Článok III Stavebné úpravy bytu

- Vlastník bytu a nájomca bytu môže vykonávať úpravy, len ak sú v súlade s platnými právnymi predpismi. Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (Stavebný zákon) v znení neskorších predpisov a jeho vykonávacie predpisy určujú prípady, v ktorých na stavebné práce postačí príslušnému stavebnému úradu ohlásiť stavebné úpravy a udržiavacie práce a tiež prípady, v ktorých je potrebné stavebné povolenie, ako aj prípady, v ktorých nie je potrebné ani ohlásenie.
- O zámere uskutočniť stavebné úpravy alebo udržiavacie práce v byte je vlastník a nájomca bytu povinný informovať správcu spolu so žiadosťou o stanovisko k vplyvu týchto úprav a prác.

DRUHÁ ČASŤ Užívanie bytového domu Článok IV Kľud v dome

- Vlastník bytu ako aj nájomca bytu a osoby, ktoré s ním žijú v domácnosti, ako aj iné osoby zdržiavajúce sa s jeho súhlasom v dome sú povinní správať sa tak, aby nerušili užívateľov ostatných bytov nadmerným hlukom, nerobili výtržnosti a ani inak nezhoršovali podmienky riadneho užívania bytov v dome.
- Nočný kľud v dome je stanovený od 22.00 hod. do 6.00 hod. nasledujúceho dňa. 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 a ani iným spôsobom (napr. používaním práčky alebo iných zariadení) rušiť ostatných užívateľov.
- Užívateľia bytov sú povinní v čase nočného kľudu v dome stíšiť televízne, rozhlasové a ostatné audiovizuálne zariadenia na izbovú počuteľnosť.

Článok V Uzamykanie bytového domu

- Z dôvodu zamedzenia prístupu cudzích osôb do bytového domu, ako aj ochrany majetku užívateľa bytov sú povinní uzamykať vchod do domu od 22.00 hod. do 6.00 hod., ak sa vlastníci bytov na schôdzi vlastníkov nedohodnú inak.
- Pri výmene vchodovej zámkovej vložky má vlastník bytu ako aj nájomca bytu právo na dva kľúče hradené z prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv. Výmenu vložky a rozmnoženie kľúčov zabezpečí zástupca vlastníkov, predseda členskej samosprávy alebo vchodový dôverník na základe ich vzájomnej dohody.
- Ak je otváranie vchodových dverí zabezpečené automatickým otváraním z bytu (automatický vrátnik), je užívateľ bytu povinný vchodové dvere zatvárať (nie zamykať) aj počas dňa.

Článok VI Zabezpečenie prístupu do bytového domu

- V každom vchode domu vlastníkmí bytov a nájomcami bytov poverená osoba (najmä predseda členskej samosprávy, zástupca vlastníkov, prípadne člen výboru členskej samosprávy, domovník, vchodový dôverník) zabezpečujú prístup do vchodu cudzím osobám a má kľúče od uzamknutých spoločných priestorov domu.
- Poverená osoba vedie evidenciu o užívaní uzamknutých spoločných priestorov domu, ak to má výzvam z hľadiska rozúčtovania úhrady za užívanie týchto priestorov a udržiavanie poriadku v týchto priestoroch (voda, osvetlenie).
- Kľúče od vchodových dverí a všetkých uzamknutých spoločných priestoroch v dome má v jednom vyhotovení aj správca domu.
- Každý užívateľ bytu je povinný (po identifikácii osôb) vpuťiť do domu havarijnú službu, príslušníkov požiarneho zboru, osoby poskytujúce lekársku pomoc a kontrolné orgány štátnej správy.

Článok VII Poriadok a čistota v dome a v jeho okolí

- Zabezpečenie čistoty a poriadku v dome a v jeho bezprostrednom okolí je spoločnou povinnosťou všetkých užívateľov bytov a nebytových priestorov bez výnimky.
- Spôsob upratovania spoločných priestorov domu a spoločných zariadení domu určia rozhodnutím na schôdzi vlastníci a nájomcovia bytov. Upratovanie môže vykonávať najmä domovník, upratovačka, vchodový dôverník alebo všetci užívateľia bytov v termínoch podľa dohodnutého harmonogramu. Užívateľia sa môžu dohodnúť na výške odplaty za realizované upratovacie práce. Rozsah upratovacích a udržiavacích prác a intervaly ich vykonávania sú obsahom písomnej pracovnej náplne osoby, ktorá tieto práce vykonáva. Rozsah týchto prác po ich schválení na spoločnej schôdzi je uvedený v oznamovacej skrinke domu (vchodu).
- Upratovanie spoločných priestorov a spoločných zariadení domu zahŕňa najmä tieto práce:
 - Zametanie a umývanie schodov, vestibulu a spoločných chodieb
 - Umývanie podlahy výťahovej kabíny
 - Umývanie vchodových dverí, čistenie zábradlia
 - Zametanie priestoru pred vchodom do domu zvonka
 - Čistenie suterénu, schodiskových okien, osvetľovacích telies a ostatných spoločných priestorov a zariadení a zadného vstupu do domu
 - Čistenie chodníkov, odpratávanie snehu a posyp v zimnom období

Všetky vyššie uvedené práce sú zahrnuté v pracovnej náplni osoby, resp. osôb ktoré túto prácu vykonávajú. Súčasne predmetná pracovná náplň obsahuje časové intervaly realizácie týchto prác.

- Užívateľ bytu je povinný bezodkladne na vlastné náklady odstrániť znečistenie spoločných priestorov, ktoré spôsobil sám, jeho domáce zvieratá resp. jeho návštevník.
- V prípade vykonávania stavebných úprav v byte užívateľa, ktoré je spojené so znečisťovaním spoločných priestorov v dome, najmä schodiska, je užívateľ bytu povinný zabezpečiť ich priebežné čistenie. Drobný stavebný odpad je užívateľ povinný odstrániť na vlastné náklady.
- Systém nakladania s odpadmi upravuje Všeobecne záväzné nariadenia mesta alebo obce o nakladaní s komunálnymi odpadmi a drobnými stavebnými odpadmi.
- V komunikačných priestoroch domu (schodiská, chodby) nie je dovolené uskladňovať akýkoľvek odpad, nábytok a iný nadrozmerný odpad.
- Užívateľ bytu nesmie vetrať byt do chodby bytového domu a výparmi z varenia a dymom z cigariet zamorovať ovzdušie schodiska.
- Riadne osvetlenie spoločných priestorov domu, hlavne schodiska, priebežne zabezpečuje touto činnosťou poverená osoba schôdzou vlastníkov. Môže to byť najmä zástupca vlastníkov, predseda členskej samosprávy, domovník, vchodový dôverník.

Článok VIII Informačné zariadenia v dome

- Užívateľ bytu je povinný označiť ním užívaný byt, jeho príslušenstvo a poštovú schránku svojím menom.
- Zástupca vlastníkov bytov alebo predseda členskej samosprávy umiestni v blízkosti domového vchodu na viditeľnom mieste skrinku na oznamy. Základné informácie, ktoré sa v skrinke oznamujú sú najmä:

- Menný zoznam užívateľov bytov s uvedením poschodia bytu
- Adresa správcu domu s uvedením telefónneho čísla
- Telefónne čísla na havarijnú službu (ak sa poskytuje), servis výťahov a inžinierskych sietí
- Telefónne čísla pre tiesňové volania
- Umiestnenie domových uzáverov vody, plynu, kúrenia
- Meno osoby, ktorá má kľúče od zamknutých spoločných priestorov domu

- Spôsob zabezpečenia upratovania spoločných priestorov domu (chodby, schodište, vstupná časť domu)

- Spôsob zabezpečenia údržby vstupnej časti do domu (vchod, schodište do domu, chodník spájajúci dom s komunikáciou resp. s chodníkom pri komunikácii) v zimnom období (najmä odpratávanie snehu, zabezpečovanie posypu).

- Správca je povinný pri vstupe do domu umiestniť požiarno-poplachové smernice.

Článok IX Prášenie a čistenie predmetov

- V domoch vybavených zariadením na čistenie a prášenie kobercov môžu užívateľia bytov koberce a iné predmety čistiť len na tomto zariadení.
- Vytriasať, prašiť a čistiť predmety z okien bytov je zakázané.
- Ak užívateľ bytu znečistí priestor určený na prášenie, je povinný ho očistiť.

Článok X Vyvesovanie a vykladanie vecí z okna a balkóna

- Veci uložené alebo vyvesené v oknách a na balkónoch bytov, viditeľných z verejného priestranstva nesmú rušiť vzhľad domu.
- Kvety umiestnené na parapetných doskách okien a na balkónoch bytov musia byť bezpečne zaistené proti pádu. Pri ich polievaní nesmie voda pretekať a poškodzovať spoločné časti domu, veci susediacich užívateľov a chodcov.

Článok XI Užívanie spoločných priestorov domu

- Spoločné priestory v dome môžu užívateľia bytov užívať len na účel, na ktorý boli prvotne určené. Zmena účelu užívania týchto priestorov sa môže uskutočniť len na základe rozhodnutia schôdze vlastníkov alebo schôdze členskej samosprávy v dome a v súlade so Stavebným zákonom.
- V spoločných priestoroch domu sa nesmú umiestňovať materiály a predmety ohrozujúce bezpečnosť vlastníkov a užívateľov bytov, ani predmety, ktoré by mohli spôsobiť nebezpečenstvo vzniku požiaru alebo výbuchu. Je zakázané manipulovať tu s horľavými a výbušnými látkami.
- Do priestorov kočikárne možno okrem detských kočíkov a invalidných vozíkov umiestňovať najmä bicykle, detské kolobežky, trojkolky, nie však mopedy a motorky. Kľúče od pracovne a sušiarne sú uložené u osoby, ktorú poverila schôdza vlastníkov alebo členská schôdza samosprávy. Za poriadok a čistotu v pracovni a sušiarňi zodpovedá užívateľ bytu, ktorý ju použil. Za odborné prehliadky inštalovaných elektrických zariadení zodpovedá správca domu
- Užívateľia bytov nesmú svojvoľne zasahovať do domových rozvodov (elektrina, plyn, ústredné kúrenie, kanalizácia, voda), do meracej a regulačnej techniky, požiarnych hydrantov, spoločných televíznych antén a káblových rozvodov.
- Všetky vchody, schody, schodištia bytového domu musia byť trvale voľné a priechodné. Užívateľia bytov nesmú v nich umiestňovať žiadne predmety obmedzujúce pohyb.
- Užívateľia bytov sú povinní dbať, aby nedochádzalo k akémukoľvek poškodzovaniu a znehodnocovaniu spoločných priestorov domu kresbami, znečisťovaním, odudzovaním svietidiel, strhávaním nevyhnutých upozornení a údajov vo výťahu, poškodzovaním dverí, zámok, kľučiek a pod.
- Užívateľia bytov sú povinní hospodárne využívať elektrickú energiu pri používaní schodišťového a pivničného osvetlenia a výťahu.

Článok XII Chov domácich zvierat

- Domáce zvieratá, najmä mačky a psov, možno v byte chovať iba v súlade so všeobecne záväzným nariadením mesta alebo obce o chove zvierat.
- Vlastníci domácich zvierat sú povinní dbať na to, aby zvieratá nespôsobovali hygienické nedostatky alebo nečistotu v dome a v jeho okolí. Zvieracie exkrementy sú povinní bezodkladne odstrániť.
- Vlastníci domácich zvierat sú povinní zabezpečiť, aby zvieratá nespôsobovali škody, neobťažovali ostatných užívateľov domu, najmä zavýjaním, brehaním alebo iným spôsobom.
- Je zakázané chovať alebo držať zvieratá na balkónoch, v pivniciach a v iných spoločných priestoroch domu.

Článok XIII Televízne a rozhlasové antény

- Televízne, rozhlasové a satelitné antény na vonkajšej fasáde domu je možné zriaďovať len na základe písomného súhlasu správcu vydaného na základe predchádzajúceho súhlasu nadpolovičnej väčšiny všetkých vlastníkov bytov v dome.

Článok XIV Spoločné a záverečné ustanovenia

- Správca domu je povinný zabezpečiť, aby bol tento domový poriadok vyvesený na viditeľnom mieste v dome.
- Domový poriadok nadobúda účinnosť dňom 01. júla 2009.

V Lučenci, dňa 17. júna 2009

Ing. Miroslav Klochan v.r.
Predseda Predstavenstva SBD Lučenec

Ing. Štefan Ferenc v.r.
Podpredseda Predstavenstva SBD Lučenec