

SBD HÁJK, DRUŽSTVO



DOMOVÝ PORIADOK

prenajati bytu v dome, prípadne jeho časti a pri inom nakladaní s bytom a NP v dome nerušil a neohrozoval ostatných vo výkone ich vlastníckych, spoluvlastníckych a spolu užívacích práv.

6. Ak užívateľ bytu a NP v dome svojím konaním zasahuje do výkonu vlastníckeho práva ostatných vlastníkov bytov v tomto dome takým spôsobom, že obmedzuje, alebo znemožňuje výkon vlastníckeho práva tým, že hrubo poškodzuje byt, NP, spoločné časti domu, spoločné zariadenia domu, príslušenstvo, alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných vlastníkov bytov a NP, ohrozuje bezpečnosť, alebo porušuje dobré mravy v dome, alebo neplní povinnosti uložené rozhodnutím súdu, môže súd na návrh niektorého vlastníka bytu alebo NP v dome nariadiť predaj bytu (§11 čl. 5 Zákona 182/1993 v znení neskorších predpisov).
7. Spoločné priestory v dome môžu užívateľia bytov a NP užívať len na účel, na ktorý boli prvotne určené. Zmena účelu užívania priestorov môže byť vykonaná len v súlade so Stavebným zákonom a Uznesením zo schôdze vlastníkov bytov a NP v dome.
8. Vstup cudzích osôb do domu je možný iba k návšteve užívateľa bytu alebo NP. V opačnom prípade bude takáto osoba vykázaná z domu.

Čl. III.

Stavebné úpravy bytu a nebytového priestoru

1. Pred zámerom uskutočniť stavebné úpravy alebo udržiavacie práce, je užívateľ bytu a NP povinný o svojich zámeroch písomne informovať správcu. Následne správca vydá vyjadrenie k stavebným prácam, ktoré slúži aj ako podklad pre vybavenie stavebného povolenia, resp. ohlásenia. Pri stavebných úpravách, ktoré môžu ovplyvniť stabilitu stavby, požiarne bezpečnosť, alebo jej vzhľad, je nutné predložiť projektovú dokumentáciu a statický posudok.
2. Zákon č. 50/1976 Zb. /Stavebný zákon/ v znení neskorších predpisov, Vyhláška MŽP SR č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona, určuje, v ktorých prípadoch je potrebné stavebné povolenie, ohlásenie, alebo nie je potrebné ani ohlásenie.
3. V záujme bezpečnosti užívateľov a vlastníkov bytov každé nedodržanie

stavebného zákona je správca povinný ohlásiť stavebnému úradu po upozornení niektorého vlastníka v dome.

4. Užívateľ bytu v dome nemôže vykonávať úpravy bytu, ktorými by ohrozoval, alebo rušil ostatných v neprimeranom rozsahu, alebo by menil vzhľad domu bez súhlasu väčšiny všetkých vlastníkov bytov v dome.

Užívanie bytového domu

Druhá časť

Čl. IV

Pokoj v dome

1. Užívateľ bytu a osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti, ako aj iné osoby zdržiavajúce sa v byte a v dome, sú povinní správať sa tak, aby nerušili ostatných užívateľov nadmerným hlukom, nerobili výtržnosti, alebo inak nezhoršovali podmienky riadneho užívania bytov a NP v dome.
2. V čase od 19.00 hod. do 06.00 hod. nasledujúceho dňa sú užívateľia povinní znížiť hlučnosť a stíšiť audiovizuálne zariadenia na izbovú počuteľnosť. Nočný pokoj je stanovený od 22.00 hod. do 6.00 hod. nasledujúceho dňa. V tomto čase nie je dovolené vykonávať žiadnu činnosť, ktorá by spôsobovala akýkoľvek hluk rušiaci nočný pokoj v dome (napr. hrať na hudobných nástrojoch, spievať, hlučne sa zabávať, používať pračku).
3. Vykonávanie stavebných úprav spôsobujúcich hluk sú užívateľia povinní obmedziť v pracovné dni na čas od 8.00 hod. do 17.00 hod., v sobotu od 9.00 hod. do 14.00 hod. V nedeľu a vo sviatok je vykonávanie stavebných úprav zakázané. Pred začatím vykonávania stavebných prác je užívateľ bytu a NP povinný oboznámiť ostatných užívateľov bytov a NP vyvesením oznámenia vo vchode (aj v susediacich vchodoch) s uvedením presného harmonogramu prác (začiatok, ukončenie, príp. termín búracích prác).

Čl. V

Uzamykanie bytového domu

1. Vchodové dvere do domu je každý užívateľ bytu a NP povinný uzatvárať a zamedzovať tak neoprávnenému prístupu cudzích osôb do domu. Vchodové dvere musia byť voľne otvárateľné len zvnútra domu a z bezpečnostných a požiarne dôvodov sa nesmú uzamykať /z vonkajšej strany by mali byť zabezpečené guľou alebo elektronickým zámkom/.

2. V domoch, v ktorých sú panely domácich telefónov bytov umiestnené pred vchodovými dverami do domu, a je v bytoch zároveň nainštalované automatické odomykanie dverí, sú vchodové dvere uzatvorené nepretržite počas celého dňa blokovaním elektrickým zámkom, prípadne blokovaním elektromagnetom.

Čl. VI

Zabezpečenie prístupu do bytového domu

1. V každom bytovom dome je zástupca domu (poverená osoba), ktorý má kľúče od uzamknutých spoločných priestorov.
2. Každý užívateľ bytu má povinnosť po identifikácii vpustiť do domu havarijnú službu, zástupcu správcu domu, príslušníkov požiarného zboru, lekársku pomoc, príslušníkov polície, zamestnancov pošty.

Čl. VII

Poriadok a čistota v dome

1. Čistotu a poriadok v spoločných častiach domu, v prísluší okolí, zabezpečuje správca domu, alebo jednotliví užívatelia bytov a NP spôsobom a rozsahom aký odsúhlasila schôdza vlastníkov bytového domu.
2. Rozsah prác pri upratovaní je zahrnutý v pracovnej náplni platenej upratovacej služby. V bytových domoch, kde nie je vlastníckmi odsúhlasená platená upratovacia služba, zabezpečujú upratovanie a zimnú údržbu užívateľa na základe dohodnutého rozsahu a rozpisu služieb.
3. Pokiaľ niektorí užívatelia nerešpektujú dohodnutý rozsah a rozpis služieb na upratovanie spoločných priestorov a zimnú údržbu, správca postupuje voči nim v zmysle uznesenia schôdze vlastníkov domu, ak toto bolo schválené. Rozsah a rozpis služieb kontrolujú vchodoví dôverníci v spolupráci so zástupcom vlastníkov.
4. V zimných mesiacoch vyplýva zo Zákona č. 135/1961 Z.z. a VZN mesta Žilina č. 15/2009 alebo obce, povinnosť pre užívateľov a vlastníkov bytov, zabezpečiť čistenie chodníkov prísluších k nehnuteľnosti (sneh, ľad, ap).
5. Užívateľ bytu je povinný bezodkladne na vlastné náklady odstrániť väčšie znečistenie spoločných priestorov, ktoré spôsobil sám, jeho návšteva, alebo jeho

domáce zviera. Táto povinnosť sa vzťahuje aj na znečistenie spoločných priestorov žuvačkami a ohorkami z cigariet.

6. Je zakázané lepiť a umiestňovať na sklá vestibulových vchodov, výťahových dverí, akékoľvek letáky reklamného charakteru.
7. Systém nakladania s odpadmi je upravený Všeobecne záväzným nariadením mesta /obce/ o nakladaní s komunálnym odpadom a drobným stavebným odpadom.
8. Užívateľ bytu a NP nesmie znemožniť (napr. parkovaním auta) vykonanie pravidelného odvozu odpadu a prístup hasičskej techniky k vonkajším hydrantom. Do kontajnerov a zberných nádob na komunálny odpad nie je dovolené ukladať horľavý, výbušný a zdravie ohrozujúci odpad, ako aj uhynuté zvieratá.
9. V spoločných priestoroch domu ako sú schodiská, chodby, pivnice, nesmú byť umiestňované materiály a predmety ohrozujúce bezpečnosť bývajúcich, a ktoré môžu vyvolať požiar, resp. výbuch, ako aj uskladňovať akýkoľvek odpad, nábytok a iné predmety, ktoré bránia a obmedzujú pohyb po únikových cestách v dome v prípade požiaru a živeľnej pohromy.
10. Užívateľ bytu a NP, prípadne jeho návšteva, nesmie vetrať do chodby výpary z varenia, alebo dym z cigariet z bytu a zamorovať ovzdušie schodiska (Zákon č. 377/2004 Z.z. o ochrane nefajčiarov).
11. V súčasnosti nie sú pochybnosti o škodlivosti fajčenia na zdravie fajčiarov i nefajčiarov, ktorí sú vystavení účinkom tabakového dymu. Je preto zakázané fajčenie v kabíne výťahu (aj z bezpečnost. dôvodov), v priestoroch spoločného schodiska a v pivničných priestoroch (Zákon č. 377/2004 Z.z. o ochrane nefajčiarov).
12. Vytriasať, prašiť, čistiť a vyhadzovať predmety, ohorky z cigariet a žuvačky z okien a balkóna bytu a NP je zakázané. Uvedené činnosti sa vykonávajú na zariadeniach a v priestore na to určenom.
13. Kvety, prípadne iné predmety umiestnené na parapetoch okien a na balkónoch, musia byť bezpečne zaistené proti pádu. Pri ich zalievaní nesmie voda pretekať a poškodzovať spoločné časti domu, ani osobný majetok ostatných užívateľov a chodcov.

14. Na obvodové múry bytového domu a strechu je zakázané umiestňovať paraboly, satelity, antény a iné predmety bez súhlasu nadpolovičnej väčšiny vlastníkov bytov a NP v dome.
15. Je zakázané individuálne premaľovávať vonkajšie fasády domov, alebo ich časti, ako aj steny a iné časti v spoločných priestoroch vchodov bez súhlasu ostatných vlastníkov bytov.
16. Je zakázané okenné rámy a dvere na balkónoch a loggiách natierať inou farbou ako sú natreté ostatné v dome. V prípade výmeny je potrebné dodržať pôvodný tvar a farbu okien.
17. Užívateľ nesmie vhadzovať odpady do kanalizácie a zdravotníckych zariadení (WC, drezy, výlevky), krmiť vtáctvo a túlavé zvieratá.
18. Je zakázané chovať a držať zvieratá na balkónoch, loggiách, pivniciach a iných spoločných priestoroch domu.
19. Je zakázané v byte zriaďovať chovné stanice, ktoré by slúžili k chovu zvierat za účelom ich predaja.
20. Chovať, alebo mať v držbe psov, mačky a iné zvieratá je dovolené, len pokiaľ tieto zvieratá nespôsobujú hygienické závady, nečistoty a neobťažujú (napr. zavýjaním, brechaním, voľným pohybom), resp. neohrozujú ostatných užívateľov bytov a NP v dome, v súlade so VZN mesta resp. obce a zákona č. 282/2002 Z.z., ktorým sa upravujú podmienky držania psov. Zvieracie exkrementy sú držiteľia zvierat povinní bezodkladne odstrániť.
21. Čistiť obuv, šatstvo a iné predmety na chodbách, schodiskách, vestibuloch je zakázané.
22. V oknách a na balkónoch do ulice nie je dovolené vyvesovať resp. vykladať bielizeň, periny, alebo iné nevhodné predmety. Nečisté, vzhľadom alebo zápachom odporné predmety je zakázané vyvesovať, resp. vykladať aj v oknách a na balkónoch obrátených do dvora, prípadne do iných spoločných priestorov.
23. K hlavným uzáverom vody, TV, ústredného vykurovania, plynu, elektrickej energie, kanalizačným čistiacim otvorom, komínovým dvierkam, musí byť zabezpečený voľný prístup. Hlavné uzávery vody a plynu musia byť označené dobre viditeľnými orientačnými nápismi.

Čl. VIII

Domový poriadok SBD Hájik, družstvo

Informačné zariadenia v dome

1. Užívateľ bytu je povinný označiť svoj byt, NP, pivničný priestor, poštovú schránku svojim priezviskom.
2. Správca v spolupráci so zástupcom vlastníkov zabezpečí umiestnenie závesnej skrine alebo nástenky na viditeľnom mieste vo vchode domu na oznamy (alebo zvolí inú vhodnú formu na základe rozhodnutia schôdze vlastníkov domu).

Čl. IX

Nahlasovanie opráv v dome a ostatných požiadaviek užívateľov správcovi

1. **Všetky požiadavky na opravy v dome, ako aj iné požiadavky, týkajúce sa domu a spoločných priestorov a zariadení, nahlasujú užívatelia bytov a NP zástupcovi vlastníkov, ktorí ich žiadankou nahlási správcovi. Požiadavky na opravy vo vchode nahlasujú užívatelia vchodovým dôverníkom, ktorí ich žiadankou nahlásia správcovi.**
2. **Práce preberá zástupca vlastníkov, resp. vchodový dôverník a zástupca správcu formou Zápisu o odovzdaní prác, resp. diela.**

Čl. X

Spoločné a záverečné ustanovenia

1. Porušovanie ustanovení tohto Domového poriadku bude posudzované ako priestupok podľa Zákona č. 372/1990 Z.z. v znení neskorších zmien a doplnkov, a bude sa riešiť na schôdzi vlastníkov bytov a NP v dome, resp. na úrovni orgánov miestnej a štátnej správy v rámci správneho a občianskeho konania.
2. Zástupcovia vlastníkov s vchodovými dôverníkmi zabezpečia trvalé umiestnenie a vyvesenie tohto Domového poriadku na viditeľnom mieste v spoločnom priestore každého vchodu.
3. Tento Domový poriadok bol prijatý Uznesením na schôdzi vlastníkov a NP v dome dňa, a týmto dňom nadobúda platnosť a účinnosť.