

Čl. 1. Všeobecné ustanovenia

- Tento domový poriadok je súbor pravidiel a zásad dodržiavania dobrých mravov pri výkone práv a povinností vlastníkov a nájomcov bytov a nebytových priestorov (ďalej len „NP“) v dome, osôb, ktoré žijú s uvedenými osobami v spoločnej domácnosti, ako aj osôb, ktoré sa zdržiavajú v dome, pri užívaní spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a príľahlého pozemku. Tieto osoby sú povinné domový poriadok dodržiavať.**
- Vlastník bytu alebo NP sa musí zdržať všetkého, čím by nad mieru primeranú pomerom obťažoval iného alebo čím by vážne ohrozoval výkon jeho práv. Nesmie najmä nad mieru primeranú pomerom obťažovať susedov hlukom, prachom, popolčekom, dymom, plynmi, parami, prachmi, pevnými alebo tekutými odpadmi, svetlom, tienením a vibráciami.
- Vlastník bytu alebo NP v dome je povinný konať tak, aby pri užívaní, udržiavaní, zmenách, pri prenajatí bytu alebo NP a pri nakladaní s bytom alebo NP v dome nerušil a neohrozoval ostatných vo výkone ich vlastníckych, spoluvlastníckych a spoluužívacích práv.
- Ak vlastník bytu alebo NP v dome svojím konaním zasahuje do výkonu vlastníckeho práva ostatných vlastníkov bytov alebo NP v tomto dome takým spôsobom, že obmedzuje alebo znemožňuje výkon vlastníckeho práva tým, že hrubo poškodzuje byt alebo NP, spoločné časti domu, spoločné zariadenia domu, spoločné nebytové priestory, príslušenstvo alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných vlastníkov bytov, 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 alebo NP.

Čl. 2. Pokoj, poriadok a čistota v dome

- V čase od 22:00 hod. do 06:00 hod. nasledujúceho dňa je nočný kľud. V tomto čase sa zakazuje v bytoch, NP, spoločných častiach, spoločných zariadeniach, príslušenstve alebo na príľahlom pozemku vykonávať činnosť, ktorá by spôsobovala hluk, ktorý by akokoľvek rušil nočný kľud. V čase nočného kľudu sa zakazuje najmä hrať na hudobných nástrojoch, spievať, hlučne sa zabávať, používať televízory a audiovizuálnu techniku spôsobom rušiacim nočný kľud, zakazuje sa používať spotrebiče ako práčky, mixéry, vŕtačky a iné podobné zariadenia, ktoré spôsobujú hluk rušiaci nočný kľud.
- V čase od 19:00 hod. do 22:00 hod. je večerný kľud. V tomto čase sa zakazuje vŕtať, búchať a vykonávať akékoľvek stavebné práce v bytoch alebo NP, príslušenstve a na príľahlom pozemku.
- V nedeľu a v štátnych sviatkoch sa zakazuje vŕtať, búchať a vykonávať akékoľvek stavebné práce v bytoch alebo NP.
- Vlastník bytu alebo NP, nájomca je povinný správať sa tak, aby nad mieru primeranú pomerom neznečisťoval spoločné priestory a spoločné zariadenia domu, príslušenstvo a príľahlý pozemok. Takto spôsobené znečistenie je povinný bezodkladne na svoje náklady odstrániť.
- Vlastník bytu alebo NP, nájomca je povinný zúčastňovať sa na udržiavaní čistoty a poriadku v spoločných častiach, zariadeniach domu, príslušenstve a príľahlom pozemku, ak na základe rozhodnutia vlastníkov bytov a NP v dome nie je táto činnosť zabezpečovaná inak. Udržiavaním čistoty a poriadku sa rozumie najmä:
 - zametanie a umývanie schodov, chodieb, kabíny výťahu a ostatných spoločných priestorov,
 - čistenie osvetľovacích telies, okien v spoločných priestoroch, vstupnej brány, zábradlí schodiska, dverí výťahu, umývateľných povrchov spoločných priestorov.
- Vlastník bytu a NP v dome, nájomca je pri užívaní a zabezpečovaní údržby a opravy bytu povinný bezodkladne po akomkoľvek znečistení spoločných častí, spoločných zariadení, príslušenstva alebo príľahlého pozemku spôsobené znečistenie odstrániť sám alebo prostredníctvom inej osoby, a to na svoje osobné náklady.
- V súlade so separáciou komunálneho odpadu je povinnosť odpad umiestňovať do kontajnerov na to určených. Akýkoľvek odpad je zakázané skladovať čo i len dočasne v spoločných priestoroch alebo zariadeniach domu, príslušenstve alebo na príľahlom pozemku alebo v pivničných priestoroch.

Čl. 3. Užívanie spoločných priestorov domu a ostatných zariadení v dome

- Spoločné priestory v dome môžu obyvatelia domu užívať len na účel, na ktorý boli stavebne a technicky určené.
- V spoločných priestoroch domu sa nesmú umiestňovať materiály a predmety ohrozujúce obyvateľov domu ani predmety, ktoré by mohli spôsobiť nebezpečenstvo vzniku požiaru alebo výbuchu. Na schodiskách, chodbách a priestoroch, ktoré slúžia ako únikové cesty v rámci požiarnej bezpečnosti sa zakazuje uskladňovať akýkoľvek odpad, nábytok a iné predmety alebo časti nábytku.
- Do priestorov kočikárne možno okrem detských kočíkov a invalidných vozíkov umiestňovať najmä bicykle, detské kolobežky, trojkolky. Zakazujú sa tam umiestňovať mopedy a motorky.
- Kľúče od spoločných miestností (práčovňa, mangľovňa, sušiareň) sú uložené u domovníka, zástupcu vlastníkov bytov. Po použití spoločných častí a zariadení, prípadne príslušenstva domu je každý povinný urobiť po ich použití poriadok a odovzdať kľúče bezodkladne domovníkovi alebo zástupcovi vlastníkov bytov a poskytnúť mu súčinnosť potrebnú na kontrolu poriadku a stavu použitých spoločných častí, zariadení alebo príslušenstva domu.
- Zakazuje sa akákoľvek činnosť, ktorou by došlo k znemožneniu prístupu ku hlavným uzáverom kúrenia, vody, plynu, elektrickej energie, kanalizačným čistiacim otvorom, komínovým dvierkam a iným podobným zariadeniam. Takýto prístup musí byť zabezpečený a umožnený aj vtedy, ak sú tieto zariadenia v bytoch, pivniciach alebo NP. Kľúče od spoločných priestorov, zariadení alebo príslušenstva, kde sa nachádzajú hlavné uzávery a merače, môžu byť trvale uložené u domovníka, alebo zástupcu vlastníkov bytov v dome.
- Vlastník bytu alebo NP v dome je povinný byt a poštovú schránku označiť číslom, pod ktorým je byt alebo NP zapísaný v katastri nehnuteľností alebo svojím priezviskom, resp. obchodným menom alebo názvom.

7. Vlastníci bytov a NP, nájomcovia sú povinní zdržať sa všetkého, čím by spôsobili znemožnenie vstupu do bytového domu v častiach na to určených.
8. **Zakazuje sa:** Fajčiť v spoločných častiach a zariadeniach bytového domu alebo jeho príslušenstve, odhadzovať tuhý odpad do kanalizačných zariadení, vyhadzovať akýkoľvek odpad, ohorky z cigariet, popol z cigariet z okien a otvorov bytového domu, kŕmiť voľne žijúce vtáctvo a túlavé zvieratá, vytriasať, prášať alebo inak čistiť akékoľvek predmety z okien, balkónov a loggií bytov a NP.
9. **Zakazuje sa** také uloženie alebo vyvesenie vecí v oknách, na balkónoch a loggiách, ktoré budú rušiť vzhľad domu. Kvety umiestnené na parapetoch okien a na balkónoch a loggiách musia byť zabezpečené proti pádu. Pri ich polievaní nesmie voda pretekať a poškodzovať spoločné časti domu, majetok ostatných vlastníkov bytov a NP a chodcov.

Čl. 4. Užívanie pivníc a komôr v spoločných priestoroch

1. Vlastníci bytov a NP sú povinní zodpovedne ukladať a pravidelne kontrolovať odložené veci vo svojej pivničnej kobke (pivnici) alebo komore, s ohľadom na možné zvýšené riziko požiaru a výskytu hlodavcov. V prípade konania deratizácie, alebo dezinfekcie v dome sú vlastníci bytov alebo NP povinní na výzvu sprístupniť užívané priestory. V čase mrazov musia byť pivničné okienka zatvorené.
2. Očíslovanie pivníc zhodne s očíslovaním bytov zabezpečuje domovník.

Čl. 5. Chov domácich zvierat

1. Domáce zvieratá, najmä mačky a psy možno chovať v byte alebo NP iba v súlade so všeobecne záväzným nariadením mesta, obce a príslušnými všeobecne záväznými právnymi predpismi. Je zakázané chovať alebo držať zvieratá na balkónoch, v pivniciach a spoločných priestoroch domu.
2. Vlastníci domácich zvierat sú povinní dbať na to, aby zvieratá nespôsobovali nečistotu v dome alebo príľahlom pozemku a sú povinní zabezpečiť, aby zvieratá nespôsobovali škody, neobťažovali ostatných obyvateľov domu, najmä zavýjaním, brechaním, voľným pohybom alebo iným spôsobom.

Čl. 6. Stavebné úpravy bytu a NP

1. Vlastník bytu alebo NP môže v byte/NP vykonávať úpravy, len ak sú v súlade s platnými právnymi predpismi, ktoré zároveň určujú, či je potrebné ohlásenie alebo stavebné povolenie.
2. Vlastník je povinný pred stavebnými úpravami, rekonštrukciou bytového jadra, rozvodov elektriny, plynu, vody v byte/NP a pri stavebných úpravách, ktorými sa mení vonkajší vzhľad bytu/NP, zasahuje sa do ich nosných konštrukcií alebo sa mení spôsob ich užívania, tieto vopred oznámiť správcovi a ďalej postupovať v zmysle jeho usmernení a predpisov platných v Slovenskej republike.
3. Vlastník nemôže vykonávať úpravy bytu/NP v dome, ktorými by ohrozoval alebo rušil ostatných v neprimeranom rozsahu alebo by menil vzhľad domu bez súhlasu vlastníkov bytov a NP. Vlastník je povinný zdržať sa akéhokoľvek neoprávneného konania a zásahov do spoločných častí a zariadení domu.
4. Vlastník, ktorý stavebne upravuje byt/NP, je povinný na výzvu umožniť prístup do bytu/NP správcovi z dôvodu kontroly, či stavebné úpravy neohrozujú, nepoškodzujú alebo nemenia spoločné časti, alebo spoločné zariadenia. Ak vlastník neumožní vstup do bytu/NP, správca je povinný oznámiť vykonávanie stavebných úprav bytu/NP príslušnému stavebnému úradu.

Čl. 7. Domovník a zástupca vlastníkov

1. **Zástupca vlastníkov bytov** (ďalej len „ZVB“) zabezpečuje komunikáciu vlastníkov so správcom. V rozsahu svojej kompetencie udelennej vlastníckymi zabezpečuje v spolupráci so správcom bežnú údržbu a opravy spoločných častí a zariadení v dome, vrátane výberu dodávateľov a preberania a potvrdzovania prác.
2. **Domovník** za príslušný vchod v rámci svojich kompetencií zabezpečuje drobné opravy a údržbu vo vchode, riadi výkon upratovacej služby, v zimnom období zabezpečuje materiálové a technické vybavenie na odhrieanie snehu a organizuje výkon služby vykonávajúcej odpratávanie snehu.
3. Domovník, alebo ZVB sú oprávnení vykonať k 31.12. kalendárneho roka podľa požiadaviek správcu súpis počtu osôb užívajúcich priestor pre účely spracovania ročného vyúčtovania a rozpočítania nákladov podľa tzv. osobomesiacov.
4. Pravidlá pre činnosť domovníka a ZVB, vrátane ich oprávnení a povinností upravujú Všeobecné podmienky správy bytov/NP OSBD Žilina.

Čl. 8. Záverečné ustanovenia

1. Vlastník bytu a NP v dome a nájomca zodpovedá za to, že osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti dodržiavajú ustanovenia tohto domového poriadku. Ostatní vlastníci bytov a NP, nájomcovia, zástupca vlastníkov bytov, domovník sú oprávnení požadovať dodržiavanie domového poriadku osobami, ktoré s vlastníkom alebo nájomcom žijú v spoločnej domácnosti od vlastníka alebo nájomcu a tento je povinný zabezpečiť a urobiť opatrenia na obnovenie dodržiavania tohto domového poriadku.
2. Tento domový poriadok bol schválený vlastníckymi bytov a NP dňa O jeho zmene alebo zrušení môžu rozhodnúť len vlastníci bytov a NP v tomto dome.
3. Tento domový poriadok je účinný dňom zverejnenia na mieste obvyklom v bytovom dome.

.....
Bc. Milan Piliar
predseda predstavenstva