



Obvodné stavebné bytové družstvo Žilina

Tulská 33, 010 08 Žilina

DOMOVÝ PORIADOK

**Obvodného stavebného bytového
družstva Žilina**

Platnosť dokumentu: od 26.10.2015

Účinnosť : od **01.01.2016**

Čl. 1. Úvodné ustanovenie

Tento domový poriadok upravuje najmä práva a povinnosti vlastníka a nájomcu bytu a nebytového priestoru (ďalej len „**užívateľia**“), správcu bytového domu, ich vzájomné vzťahy, spôsob zabezpečenia poriadku a čistoty v dome a jeho okolí, spôsob užívania spoločných priestorov a zariadení domu. Základné práva a povinnosti vlastníkov a nájomcov bytov/nebytových priestorov (ďalej len „**NP**“) upravuje Občiansky zákonník, zákon č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov a zákon č. 116/1990 Z.z. o nájme a podnájme nebytových priestorov.

Čl. 2. Základné práva a povinnosti správcu, nájomníkov a vlastníkov bytov pri užívaní bytov/NP

1. Správca je povinný vykonávať správu v mene vlastníkov a na ich účet tak, aby bol vlastníkom zabezpečený nerušený výkon vlastníckych a užívacích práv k bytom/NP v súlade s platnými predpismi a zmluvou o výkone správy.
2. **Užívateľia**
 - a) a osoby, ktoré s nimi žijú v spoločnej domácnosti a ich nájomcovia majú právo užívať byt/NP a jeho príslušenstvo, právo užívať spoločné priestory a spoločné zariadenia domu a právo používať služby, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu/NP,
 - b) sú povinní na svoje náklady svoj byt/NP v dome udržiavať v stave spôsobilom na riadne užívanie, najmä včas zabezpečovať údržbu a opravy. Sú povinní konať tak, aby pri užívaní, udržiavaní, zmenách, pri prenajatí bytu/NP, prípadne jeho časti a pri inom nakladaní s bytom/NP nerušili a neohrozovali ostatných užívateľov vo výkone ich spoluužívacích práv. Ich hlavnou povinnosťou vo vzťahu k správcovi je platenie úhrad za užívanie bytu a služby s užívaním spojené. Užívateľia sú povinní nahlásiť správcovi každú zmenu počtu osôb, ktoré s ním v byte bývajú,
 - c) sú povinní odstrániť závady a poškodenia, ktoré na iných bytoch/NP alebo spoločných častiach a zariadeniach a príslušenstve v dome spôsobili sami, alebo osobami, ktoré ich byt/NP užívajú,
 - d) sú povinní dodržiavať v dome všetky opatrenia požiarnej bezpečnosti,
 - e) sú povinní dodržiavať vnútroorganizačné predpisy a smernice vydané správcom v rozsahu uzatvorenej zmluvy o výkone správy,
 - f) sú povinní umožniť na požiadanie na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do bytu/NP správcovi a osobe oprávnenej vykonávať opravu a údržbu za účelom vykonania obhliadky alebo opráv, ak opravu nezabezpečia sami alebo ak ide o opravu spoločných častí a zariadení domu prístupných z ich bytu/NP. Ak tak neumožnia, zodpovedajú za škody vzniknuté takýmto konaním.

3. **Vlastníci**

Vlastník bytu má právo a povinnosť ako spoluvlastník spoločných častí a spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku rozhodovať najmä o spôsobe ich prevádzky, údržby a opráv. Spôsob účasti na správe domu upravuje zákon č.182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

Čl. 3. Domovník a zástupca vlastníkov

1. **Zástupca vlastníkov bytov** (ďalej len „**ZVB**“) zabezpečuje styk vlastníkov so správcom v súvislosti s uplatňovaním spoluvlastníckych práv a povinností k spoločným častiam a zariadeniam domu a v rozsahu svojej kompetencie udelenej vlastníckymi zabezpečuje v spolupráci so správcom bežnú údržbu a opravy spoločných častí a zariadení v dome, vrátane výberu dodávateľov a preberania 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 odhŕňanie snehu zo vstupného priestoru vchodu, schodišťa a príľahlých chodníkov a riadi 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 (ďalej len „**VPS**“).

Čl. 4. Stavebné úpravy bytu a nebytového priestoru

1. Užívateľ môže v byte/NP 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 vyhláška MŽP SR č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona, určujú prípady, v ktorých na stavebné práce postačí 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.
2. Nájomca bytu/NP je povinný oznámiť družstvu ako prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu väčších opráv v byte/NP, ktoré má znášať prenajímateľ a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá neplnením tejto povinnosti vznikla. Všetky drobné opravy v byte/NP súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou hradí nájomca. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy a inú podstatnú zmenu v byte/NP bez súhlasu družstva, a to ani na svoje náklady.
3. 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 prerokovať so správcom a ďalej postupovať v zmysle jeho usmernení a predpisov platných v SR.
4. Vlastník nemôže vykonávať úpravy bytu/NP, ktorými by menil vzhľad domu bez súhlasu vlastníkov v dome. Vlastník je povinný zdržať sa akéhokoľvek neoprávneného konania a zásahov do spoločných častí a zariadení domu.
5. 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. 5. Pokoj v dome

1. Užívatelia bytov/NP a osoby, ktoré s nimi žijú v domácnosti, ako aj iné osoby zdržiavajúce sa s ich súhlasom v dome, sú povinní sa správať tak, aby nerušili užívateľov ostatných bytov/NP nadmerným hlukom, nerobili výtržnosti, ani inak nezhoršovali podmienky riadneho užívania bytov/NP v dome.
2. Nočný klud je stanovený od 22:00 hod. do 06:00 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, ani iným spôsobom (napr. používaním práčky alebo iných zariadení) rušiť ostatných užívateľov. V čase nočného kludu sú užívatelia povinní stíšiť televízne, rozhlasové a ostatné audiovizuálne zariadenia na izbovú počuteľnosť.
3. Večerný klud je stanovený od 19:00 hod. do 22:00 hod. V tomto čase nie je povolené vrtať, búchať a vykonávať stavebné práce alebo hluk.

Čl. 6. Zabezpečenie prístupu do bytového domu, vchodu

1. Z dôvodu zamedzenia prístupu cudzích osôb do bytového domu, ako aj ochrany majetku sa odporúča užívateľom uzamykať vchod do domu, vchodu minimálne od 22:00 hod. do 06:00 hod., ak sa užívatelia nedohodnú inak.
2. Každý užívateľ je povinný vpustiť do domu havarijnú službu, príslušníkov požiarneho zboru, osoby poskytujúcu lekársku pomoc, orgány štátnej a verejnej správy, zamestnancov správcu a ním poverené osoby.
3. Domovník odovzdá spravidla každému bytu/NP 2 kľúče od vchodovej zámkovej vložky (hradené z prostriedkov fondu vchodu), ak sa užívatelia nedohodnú inak.

Čl. 7. Poriadok a čistota v dome a jeho okolí

1. Užívateľ je povinný správať sa tak, aby zbytočne a nad mieru neznečisťoval spoločné priestory a spoločné zariadenia domu. Užívateľ je povinný zúčastňovať sa na výkone upratovania spoločných priestorov v dome, pokiaľ na základe rozhodnutia užívateľov nie je táto činnosť zabezpečovaná inak.
2. Čistotu a poriadok vo vchode, dome, ako aj v jeho okolí, zabezpečuje domovník alebo ZVB, ktorí riadia výkon upratovacej služby.

3. Udržiavaním čistoty a poriadku spoločných priestorov sa rozumie najmä:
 - zemetanie, 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.
4. Užívateľ bytu/NP je povinný bezodkladne na vlastné náklady odstrániť väčšie znečistenie spoločných priestorov (napr. od domácich zvierat, znečistenie spôsobené pri sťahovaní alebo prestavbe bytu/NP a pod.), ktoré spôsobil sám, resp. jeho návštevník.
5. Bežný domový odpad sú užívatelia povinní vysypávať do nádob v mieste na to určenom. V súlade so separáciou odpadu je vhodné odpad umiestňovať do kontajnerov na to určených. Domový odpad je zakázané skladovať čo i len dočasne v spoločných priestoroch domu alebo v pivnici. Systém nakladania s odpadmi upravuje Všeobecne záväzné nariadenie mesta alebo obce. Užívateľ nesmie znemožniť (napr. parkovaním auta) vykonanie pravidelného odvozu odpadu.
6. Užívateľ nesmie odhadzovať odpady do kanalizačných zariadení (záchody, výlevky), vyhadzovať odpad a zvyšky z cigariet z okien, kímiť voľne žijúce vtáctvo a túlavé zvieratá.
7. Na schodiskách, chodbách a priestoroch, ktoré slúžia ako únikové cesty nie je dovolené uskladňovať akýkoľvek odpad, nábytok a iný nadrozmerný materiál.
8. Vytriasať, prašiť a čistiť predmety z okien, balkónov a loggií bytov/NP, je zakázané.
9. V spoločných priestoroch domu je zakázané fajčiť.

Čl. 8. Informačné zariadenia v dome

1. Užívateľ je povinný označiť byt/NP a poštovú schránku číslom zhodným s číslom bytu alebo svojím priezviskom, resp. názvom firmy.
2. Označenie dorozumievacieho zariadenia (zvončekov) zabezpečuje príslušný domovník, ZVB, v prípade ich nezvolenia správca.
3. Správca domu označí hlavný uzáver vody, plynu, elektrickej energie a hlavný merač množstva vody (SV, TUV).
4. Správca (v spolupráci s domovníkom a ZVB) je povinný pri vstupe do domu umiestniť domový poriadok a požiaro-poplachové smernice a zásady protipožiarnej ochrany.
5. Domovník na nástenke (vo vitríne) umiestnenej na viditeľnom a prístupnom mieste zverejní informácie o správcovi, ZVB, domovníkovi a dôležité informácie od správcu (havarijná služba a pod.).

Čl. 9. Vyvesovanie a vykladanie vecí z okna a balkóna

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

Čl. 10. Užívanie spoločných priestorov domu a ostatných zariadení v dome

1. Spoločné priestory v dome môžu užívatelia užívať len na účel, na ktorý boli prvotne určené. Zmena účelu užívania týchto priestorov sa môže uskutočniť na základe rozhodnutia vlastníkov a v súlade so stavebným zákonom.
2. V spoločných priestoroch domu sa nesmú umiestňovať materiály a predmety ohrozujúce užívateľov, ani predmety, ktoré by mohli spôsobiť nebezpečenstvo vzniku požiaru alebo výbuchu. Najmä sa tam nesmú umiestňovať: televízory, počítače, autobatérie, pneumatiky, pohonné hmoty, staré nábytky a pod.
3. Do priestorov kočíkárne, možno okrem detských kočíkov a invalidných vozíkov umiestňovať najmä bicykle, detské kolobežky, trojkolky. Nemôžu sa tam umiestňovať mopedy a motorky.
4. Kľúče od spoločných miestností (práčovňa, mangľovňa, sušiareň) sú uložené spravidla u domovníka, prípadne ZVB. Použitie týchto priestorov a úhrada nákladov za prípadne spotrebovanú elektrickú energiu a vodu je vecou dohody užívateľov v dome.

5. K hlavným uzáverom kúrenia, vody, plynu, elektrickej energie, kanalizačným čistiacim otvorom, komínovým dvierkam a iným podobným zariadeniam musí byť umožnený prístup a to aj vtedy keď sú tieto zariadenia v miestnostiach patriacich užívateľom. Kľúče od spoločných priestorov, kde sa nachádzajú uzávery a merače sú k dispozícii u domovníka, resp. ZVB.
6. Za odborné prehliadky inštalovaných elektrických zariadení, zariadení PO, plynových zariadení, bleskozvodov a výťahov v spoločných priestoroch zodpovedá správca. Užívatelia sú však povinní toto správcovi umožniť.
7. Hlavné uzávery rozvodov tepla, vody a plynu musia byť označené dobre viditeľnými orientačnými nápismi a osoba, ktorá ich uzatvára je povinná zabezpečiť, aby doba ich uzavretia a otvorenia bola užívateľom včas oznámená.
8. Užívatelia bytov/NP sú zodpovední za odpratávanie snehu z vonkajších priestorov bytového domu a príslušných chodníkov v zimnom období.
9. Na spoločných častiach domu (fasáda, strecha, vnútorné priestory) sa môžu umiestňovať televízne, rozhlasové, satelitné a internetové antény a zariadenia len so súhlasom vlastníkov v dome a na základe splnenia všetkých príslušných ustanovení a špeciálnych právnych noriem k veci sa vzťahujúcich.

Čl. 11. Užívanie pivnice a komôr v spoločných priestoroch

1. Užívatelia 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.
2. Domovník je povinný očíslovať pivnice zhodne s očíslovaním bytov. Pivnice sú umiestnené v spoločných priestoroch domu.
3. V prípade konania deratizácie, alebo dezinfekcie v dome sú užívatelia povinní na výzvu sprístupniť užívané priestory.
4. V čase mrazov musia byť pivničné okienka zatvorené.

Čl. 12. Chov domácich zvierat

1. Domáce zvieratá, najmä mačky a psy možno chovať v byte/NP iba v súlade so všeobecne záväzným nariadením mesta a zákona č. 282/2002 Z. z., ktorým sa upravujú niektoré podmienky držania psov.
2. Vlastníci domácich zvierat sú povinní dbať na to, aby zvieratá nespôsobovali hygienické nedostatky alebo nečistotu v dome a v jeho okolí. Zvieracie výkaly sú povinní bezodkladne odstrániť.
3. Vlastníci domácich zvierat sú povinní zabezpečiť, aby zvieratá nespôsobovali škody, neobťažovali ostatných užívateľov domu, najmä zavíjaním, brechaním, voľným pohybom alebo iným spôsobom.
4. Ak mesto zisťuje počet psov v dome prostredníctvom správcu, sú užívatelia bytov/NP povinní pravdivo oznámiť údaje o nimi chovaných zvieratách do zisťovacieho hárku. Domovník má právo skontrolovať pravdivosť údajov za celý vchod.
5. Je zakázané chovať alebo držať zvieratá na balkónoch, v pivniciach a spoločných priestoroch domu.

Čl. 13. Záverečné ustanovenia

1. Priestupky proti tomuto domovému poriadku, proti občianskemu spolunažívaniu a priestupky poškodzujúce majetok vlastníkov domu sa môžu riešiť na schôdzi vlastníkov bytov a NP, prípadne na úrovni orgánov miestnej a štátnej správy, resp. v rámci správneho konania a občianskeho konania.
2. Tento domový poriadok je záväzný pre všetkých užívateľov bytov/NP v správe OSBD Žilina, vrátane ich podnájomníkov a návštevníkov.
3. Tento Domový poriadok OSBD Žilina bol schválený predstavenstvom OSBD Žilina dňa 26.10.2015 s účinnosťou od 01.01.2016 a nahrádza Domový poriadok OSBD Žilina zo dňa 10.05.2006.

Bc. Milan Piliar v. r.

predseda predstavenstva OSBD Žilina

Mária Zelná v. r.

podpredseda predstavenstva OSBD Žilina