

DOMOVÝ PORIADOK

Článok I. Účel vydania a rozsah platnosti

Domový poriadok upravuje vzťahy, postupy a podmienky pri užívaní bytov, spoločných a nebytových priestorov, ako aj zásady spolunažívania medzi užívateľmi bytov a nebytových priestorov v dome v Bytči.

Článok II. Súvisiace predpisy

Požiarne a poplachové smernice a zásady požiarnej bezpečnosti v obytných budovách

Právne a technické normy platné pre SR - súvisiace s bývaním

Všeobecne záväzné nariadenia Mesta Bytča

Článok III. Výklad pojmov

V tejto smernici sa pod nasledovnými pojмami rozumie:

Byt – je miestnosť, alebo súbor miestností, ktoré sú rozhodnutím stavebného úradu trvalo určené na bývanie a môžu na tento účel slúžiť ako samostatné bytové jednotky.

Bytový dom – je dom, v ktorom byty a nebytové priestory sú vo vlastníctve alebo spoluľastníctve jednotlivých vlastníkov a spoločne časti domu a spoločné zariadenia tohto domu sú súčasne v podielovom spoluľastníctve vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

Nebytový priestor – je miestnosť, alebo súbor miestností, ktoré sú rozhodnutím stavebného úradu určené na iné účely ako na bývanie. Nebytovým priestorom nie je príslušenstvo bytu ani spoločné časti a zariadenia domu.

Spoločné priestory – sú také priestory v dome, ktoré sú svojou podstatou určené pre spoločné užívanie a nie sú pridelené k výhradnému používaniu jednému, alebo niekoľkým užívateľom. Tieto priestory sa používajú na účely, ktoré zodpovedajú ich povahе. Ide o vchody, priečody, chodby, schodišťia, a pod. O spôsobe užívania spoločných priestorov a ich prerozdelení sa dohodnú nájomníci alebo vlastníci bytov.

Spoločnými zariadeniami domu - sú zariadenia určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu, a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo domu. Takýmito zariadeniami sú najmä, práčovne a kotolne vrátane technologického zariadenia, sušiarne, kočikárne, spoločné televízne antény, bleskozvody, komíny, vodovodné, teplenosné, kanalizačné, elektrické, telefónne, plynové prípojky a podobne.

Zástupca vlastníkov, výbor vlastníkov – orgán zastupujúci vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

Článok IV. Pravidlá domového poriadku

1. Práva a povinnosti

Nájomníci a vlastníci bytov a nebytových priestorov majú právo:

- užívať byt, spoločný a nebytový priestor v zmysle nájomnej zmluvy a všeobecne záväzných právnych predpisov,
- užívať spoločné zariadenia domu, vrátane vyhradených technických zariadení v súlade s platnými predpismi a návodmi na obsluhu
- užívať plnenia spojené s nájomom bytu a nebytového priestoru
- rozhodovať o zložení orgánov bytového domu a spolurozhodovať pri jeho činnosti

Nájomníci a vlastníci bytov a nebytových priestorov sú povinní:

- bezodkladne nahlásiť všetky zmeny, ktoré sú podstatné pre vedenie bytovej evidencie a rozúčtovania plnení poskytovaných obytnému domu
- odstraňovať závady, poškodenia a znečistenia , ktoré spôsobili svojim konaním v obytnom dome, alebo nahlásiť potrebu ich odstránenia vlastníkovi alebo správcovi domu. Táto povinnosť plati aj pri konaní osôb, ktoré bývajú v spoločnej domácnosti, alebo boli u vlastníka alebo nájomníka na návšteve

- nerušiť a neobmedzovať ostatných nájomníkov a vlastníkov v ich užívacích právach
- umožniť vstup do bytu, prípadne ním užívaných priestorov osobám povereným správcom na čas nevyhnutne potrebný na zistenie a odstránenie závady, kontroly technického stavu a ďalších úkonov vyplývajúcich z činnosti správcu
- povinnosť chrániť pred poškodením majetok a informačné zariadenia v bytovom dome
- zabezpečiť dodržiavanie domového poriadku a požiarneho poriadku aj osobami, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti a návštevami.

2. Užívanie spoločných priestorov

1. Spoločné priestory sa užívajú na účel na ktorý boli určené, prípadne podľa rozhodnutia nájomníkov a vlastníkov domu.
 2. Na chodby, schodišťia a iné spoločné priestory je zakázané umiestňovať a skladovať predmety, ktoré bránia ich spoločnému užívaniu, môžu stíhať záchranné práce pri vzniku požiaru, alebo inej nebezpečnej situácii.
 3. Kočikáreň slúži pre nájomcu alebo vlastníka na odkladanie kočíkov, trojkoliek, bicyklov, saní a iných športových potrieb. Do kočikárne sa nesmú odkladať motorky, mopedy a pod. z dôvodu dodržiavania predpisov o požiarnej ochrane.
 4. V prípade, že dom má povalu, musí byť užívaná v súlade so stanoveným funkčným využitím. Na pováloch, v pivničach a v iných spoločných častiach domu je zakázané používať otvorený oheň a fajčiť. Počas vykurovacieho obdobia musia byť povalové a pivničné okienka zatvorené.
 5. Skladovanie horľavých kvapalín (nafty, benzín, petrolej, lieh, riedidlá) v pivničných priestoroch, na pováloch, v chodbách a schodištiach nie je dovolené.
 6. Ku komínovým dvierkam, k hlavným uzáverom vody, plynu, kúrenia, elektrickej energie, kanalizačným čistiacim kusom, otvorom, k hasiacim prístrojom a k iným podobným zariadeniam musí byť na požiadanie vždy umožnený prístup a to aj vtedy, ak sú tieto zariadenia v miestnostiach užívateľa bytu, alebo nebytového priestoru. Všetky tieto zariadenia musia byť označené zreteľne viditeľnými nápismi. Neoprávnená, bezdôvodná manipulácia, alebo poškodenie, prípadne odstránenie týchto zariadení a ich označenia sa posudzuje ako priestupok podľa osobitých predpisov.
 7. Ak užívatelia bytov uskladňujú v pivniči potraviny alebo iný materiál sú povinní urobiť také opatrenia, aby tieto neboli zdrojom rozširovania hmyzu a hlodavcov.
 8. V domoch s vykurovaním tuhým palivom sa na jeho uskladnenie používajú vyhradené pivnice.
 9. Osoba, ktorá uzatvára hlavné uzávery vody, plynu a pod. musí zabezpečiť, aby užívatelia bytov a nebytových priestorov boli v čas informovaní o ich uzavretí a znovaotvorení, okrem mimoriadnych prípadov a havarijných situácií.
- 3. Výkon poriadkových a čistiacich prác**
1. Výkon poriadkových a čistiacich prác v spoločných priestoroch sú povinní zabezpečiť nájomcovia a vlastníci bytov v obytnom dome.
 2. Výkon prác sa obvykle riadi rozpisom podľa poradia, alebo iným dohodnutým spôsobom na domovej schôdzi.
 3. Čistiace a poriadkové práce musia byť vykonávané v jednom kalendárnom týždni podľa potreby najmenej dva krát.
 4. Čistiace a poriadkové práce sa vykonávajú zametaním a umývaním bez spôsobovania nadmernej prašnosti.
 5. Udržiavanie čistoty sa zabezpečuje minimálne v tomto rozsahu spoločných priestorov:
 - vstupná časť hlavného a vedľajšieho vchodu (podlahy, sokle, schodište, dvere, okná a podlaha, steny)

- spoločná časť príslušného pivničného priestoru, vrátane priestorov pre odkladanie kočíkov, bicyklov a podobne,
 - prístupové chodníky do domu tak, aby bola zabezpečená bezpečnosť chodcov
6. Iný rozsah spoločných priestorov pre tieto účely môže určiť výbor alebo schôdza vlastníkov.
 7. Poriadok a čistotu chodieb a schodíšť na jednotlivých podlažiach zabezpečujú nájomníci a vlastníci bytov príslušného podlažia podľa potreby, najmenej 1x do týždňa v dohodnutom poradí.
 8. Smeti, odpadky, triedený odpad a vychladnutý popol sa vysypávajú do nádob na tento účel určených tak, aby sa zachovala maximálna čistota v dome a jeho okolí.
 9. Nájomník, alebo vlastník bytu, ktorý spôsobil mimoriadne znečistenie spoločných priestorov je povinný neodkladne zabezpečiť jeho odstránenie aj mimo poradia na svoje náklady.
 10. Nesplnenie povinnosti podľa predchádzajúcich bodov 1.- 9., oznamí nájomník alebo vlastník preberajúci výkon čistiacich prác výboru vlastníkov, ktorý dotyčného vyzve k splneniu povinnosti.
 11. Ak nájomník alebo vlastník nesplní povinnosť čistenia a upratovania ani po výzve výboru vlastníkov, rieši toto na objednávku zástupcu alebo výboru správca bytového domu napríklad zabezpečením výkonu týchto prác na náklady nájomníka alebo vlastníka bytu, ktorý čistiace práce nezabezpečil.

4. Ochrana objektu

1. Z dôvodu zamedzenia prístupu cudzích osôb do bytového domu sú nájomníci a vlastníci povinní uzatvárať vchody. Každý užívateľ bytu, alebo nebytového priestoru má právo vlastniť kľúče od vchodu do domu. Bytový dom sa uzamyká v čase nočného pokoja.
2. Za uzamykanie domu sú zodpovední uživatelia bytového domu (nájomcovia alebo vlastníci), pokiaľ si sami neurčia osobu, ktorá bude túto činnosť zabezpečovať.
3. Tam, kde sú vchodové dvere do domu vybavené zariadením na automatické otváranie z bytu (automatický vrátnik), je užívateľ bytového domu (nájomca alebo vlastník) povinný zatvárať dvere do domu počas celého dňa.

5. Pokoj v dome

1. Nájomca alebo vlastník bytu, osoby, ktoré žijú s nájomcom alebo vlastníkom v spoločnej domácnosti, nájomca alebo vlastník nebytového priestoru a iné osoby zdržiavajúce sa v dome sú povinní neobťažovať susedov nadmerným hlukom, nerobiť výtržnosti a nezhoršovať podmienky riadneho užívania bytov a domu.
2. Pokiaľ sa nájomníci a vlastníci bytového domu nedohodnú inak, nočný pokoj je stanovený v čase od 22,00 hod. do 6,00 hod. V tomto čase nie je povolené vykonávať akúkoľvek činnosť, ktorá by spôsobovala nadmerný hluk (hrať na hudobných nástrojoch, spievať, hlučne sa zabávať, používať vysávače, práčky, vŕtačky a iné obdobné prístroje a vykonávať inú podobnú činnosť). Nájomca alebo vlastník bytu alebo nebytového priestoru je povinný v tomto čase stísiť rozhlasové, televízne a iné prijímače na primeranú izbovú počuteľnosť.
3. Mimo času nočného pokoja sú nájomníci a vlastníci povinní brať ohľad na nevyhnutne potrebný pokoj detí a chorých osôb bývajúcich v dome.
4. Pre rušenie nadmerným hlukom cez deň platia príslušné ustanovenia právnych predpisov.

6. Chov a pobyt zvierat v dome

1. Chovať alebo mať v držbe domáce zvieratá (psy, mačky,...) možno len v súlade so všeobecne záväzným nariadením Mesta Bytča (VZN) na základe povolenia vlastníka bytového domu. Bez

povolenia vlastníka alebo správcu je možné chovať len tie domáce zvieratá, ktoré plnia funkciu sprievodcov pre postihnuté osoby.

2. Vlastníci domáčich zvierat sú povinní zabezpečiť, aby domáce zvieratá nespôsobovali hygienické nedostatky, alebo nečistotu v bytovom dome, aby nedošlo k obťažovaniu a ohrozovaniu obyvateľov bytového domu a aby boli dodržiavané jednotlivé ustanovenia VZN a ostatných predpisov vzťahujúcich sa k chovu zvierat.
3. V prípade, že nájomník alebo vlastník bytu, ktorý má v držbe zvieratá nedodržiava povinnosti vyplývajúce z ustanovení predchádzajúcich bodov 1 a 2, ďalší chov zvieratá je možný len so súhlasom bezprostredne susediacich bytov, prípadne nájomníkov a vlastníkov bývajúcich v dome.
4. V bytovom dome je zakázané chovať úžitkové zvieratá.

7. Stavebné úpravy

1. Stavebné úpravy v byte, spoločných a nebytových priestoroch je možné vykonávať iba so súhlasom vlastníka domu a na základe úradného povolenia v zmysle stavebného zákona.
2. Ak zmeny a opravy v dome vyžadujú úradné povolenie, nesmú byť bez tohto povolenia vykonané a to ani vtedy, ak s nimi vlastník, prípadne správca domu súhlasi. Odborné práce môžu vykonávať iba osoby s príslušnou kvalifikáciou.
3. Zriaďovať televízne a rozhlasové antény na spoločných častiach domu je možné len so súhlasom správca a vlastníka domu.

8. Informácie pre nájomníkov a vlastníkov

Orgán domu zabezpečí umiestnenie informačnej nástenky na viditeľnom mieste vo vchodoch domu s nasledovnými informáciami:

1. meno a adresa zástupcu domu, prípadne správcu domu
2. názov, adresa, telefónne čísla organizácií, ktoré vykonávajú pohotovostnú a havarijnú službu.
3. telefónne čísla organizácií volaných v nebezpečenstve (polícia, zdravotná pomoc, ohlasovanie požiaru),
4. platný domový poriadok,
5. meno osoby zodpovednej za uloženie kľúčov od uzamknutých spoločných častí domu a spoločných zariadení domu,
6. meno osoby zodpovednej za udržiavanie čistoty a poriadku v dome v príslušnom týždni,
7. ďalšie informácie a aktuálne oznamy.

Článok V. Záverečné ustanovenia

1. Dodržiavanie domového poriadku a činnosti z neho vyplývajúce kontroluje zástupca a výbor vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu.
2. Priestupky proti domovému poriadku rieši schôdza nájomníkov a vlastníkov bytov a nebytových priestorov na domovej schôdzi, alebo na podnet výboru vlastníkov správca, prípadne príslušné orgány štátnej správy.

Domový poriadok bol schválený na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov domu č. , Bytča dňa