

DOMOVÝ PORIADOK

Vlastníkov bytového domu : v Banskej Bystrici

Domový poriadok

**Článok 1.
Úvodné ustanovenie**

Tento domový poriadok upravuje najmä vzájomné vzťahy vlastníkov a nájomcov bytov. Upravuje pravidlá pri užívaní bytov a spoločnom užívaní spoločných častí a spoločných zariadení v **bytovom dome** v **Banskej Bystrici**, spôsob zabezpečenia poriadku, pokoja a čistoty v dome a jeho okolí. 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.

Článok 2. **Základné pojmy**

1.Správca domu: BYTHOS s.r.o. Rudlovská cesta 53, Banská Bystrica 97401, IČO:36623059, obchodný register Okresného súdu v Banskej Bystrici oddiel Sro. vložka číslo 8889/S. Výkon správy je zabezpečovaný prostredníctvom zamestnancov správcu.

2.Vlastník bytu: je fyzická alebo právnická osoba , ktorá nadobudla vlastníctvo bytu na základe zmluvy o prevode vlastníctva bytu ,právoplatného dedičského rozhodnutia alebo kúpnej (darovacej)alebo iného právneho titulu.

3.Nájomca bytu: má uzavretú s vlastníkom zmluvu o nájme bytu.

4.Spoločné časti domu: sú tie časti domu , ktoré sú nevyhnutné na jeho podstatu a bezpečnosť a sú určené na spoločné užívanie , najmä základy domu, strecha, povala, chodby, obvodové múry, schodišťa, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé konštrukcie.

5.Spoločné zariadenia domu: sú zariadenia , ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu. Sú to najmä pracovne, žehliarne , sušiarne, kočíkarne, spoločné televízne antény, bleskozvody, vodovodné, teplovodné, kanalizačné, elektrické rozvody, telefónne ,plynové prípojky. Za spoločné zariadenia sa považujú aj , rozvod teplej a studenej vody po ventil pred vodomermom , kanalizácie od prípojky z bytu po verejnú kanalizáciu, elektroinštalácia po bytové ističe, rozvody domácich zvončekov po bytový telefón, plynoinštalácia po ventil na stúpacom rozvode do bytu.

Stavebné úpravy bytu a nebytového priestoru

1. Vlastník bytu môže v byte vykonávať úpravy len po predchádzajúcom súhlase správcu a 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. Stavebné povolenie (§5 stavebného zákona) sa vyžaduje pri zmene stavby, najmä pri prístavbe (pôdorysné rozšírenie stavby), nadstavbe, (zvýšenie stavby) a pri stavebných úpravách (keď sa zachováva vonkajšie pôdorysné aj výškové ohraničenie stavby). Na vyžiadanie stavebného povolenia sa vyžaduje súhlas nadpolovičnej väčšiny vlastníkov bytov a NP v dome
3. Ohlásenie stavebných úprav je potrebné:
 - pri stavebných úpravách, ktorými sa podstatne nemení vzhľad stavby, nezasahuje sa do nosných konštrukcií stavby, nemení sa spôsob užívania stavby a neohrozujú sa záujmy spoločnosti (§55 ods.2 písm. b/ stavebného zákona),

- pri udržiavacích prácach, ktoré by mohli ovplyvniť stabilitu stavby, požiaru bezpečnosť stavby, jej vzhľad, alebo životné prostredie a pri všetkých udržiavacích prácach na stavbe (§55 ods.2 písm. c/ stavebného zákona).
- 4. Ohlásenie stavebných úprav nie je potrebné pri udržiavacích prácach, ktoré neovplyvňujú stabilitu stavby, požiaru bezpečnosť stavby, jej vzhľad alebo životné prostredie.
- 5. O zámere uskutočniť stavebné úpravy alebo udržiavacie práce v byte alebo v NP, so žiadosťou o stanovisko k vplyvu týchto úprav a prác, najmä na vzhľad a stabilitu domu a k potrebe vyžiadať stavebné povolenie alebo ohlásiť práce stavebnému úradu, je vlastník bytu, povinný písomne informovať správcu. Správca k zámeru vlastníka zaujme do 7 dní písomne stanovisko.
- 6. **Stavebné a udržiavacie práce v byte alebo v NP ktoré sú spojené s nadmerným hlukom (vrátane, sekane a i.) nie je možné vykonávať po 18:00 hod. a ráno pred 8:00 hod.** V opačnom prípade sa bude jednať o hrubé porušenie domového poriadku a bude sa postupovať v zmysle zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov platnom znení.

Článok 5.

Užívanie spoločných častí a zariadení domu

1. Spoločné časti, spoločné zariadenia a priestory domu sa užívajú zásadne na účely, na ktoré boli určené. Využívanie spoločných zariadení v jednotlivých vchodoch sa riadi právoplatným rozhodnutím vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome prijatým v súlade so zákon č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov. Vlastníci bytov a nebytových priestorov v rozhodnutí zároveň určia aj ďalšie podmienky, ako je uzamykanie priestorov, odpočty spotreby elektriny a vody v priestoroch, upratovanie po použití priestorov a pod. Využívanie týchto priestorov len jedným alebo len niektorými vlastníkami bytov a nebytových priestorov v dome je možné len za podmienok schválených vlastníkami bytov a nebytových priestorov v súlade so zákonom č. 182/1993 Z. z.

2. V priestoroch domu nie je povolené zriaďovať dielne, sklady iba na základe súhlasu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome udeleného v súlade s platnými právnymi predpismi na schôdzi vlastníkov bytov alebo v písomnom hlasovaní.

3. V spoločných zariadeniach domu a ani v pivniciach sa nesmú skladovať motocykle, mopedy, pohonné hmoty, horľavý materiál a je zakázané manipulovať s horľavými a výbušnými látkami.

4. Hlavné uzávery vody, plynu, elektriny, kanalizačných a čistiacich otvorov a iných podobných zariadení musia byť označené viditeľnými orientačnými nápismi a trvalo prístupné pre uplatnenie požiaro-bezpečnostných zásahov a likvidáciu havarijných stavov. Kľúče od uzamknutých priestorov, v ktorých sú domové potrubné uzávery, musia byť uložené u zástupcu domu. Platí to aj v prípade pivníc, ktoré sa užívajú ako súčasť bytu, pokiaľ sa v nich nachádzajú hlavné uzávery technických rozvodov.

5. Vlastníci (nájomcovia) bytov a nebytových priestorov v dome nesmú svojvoľne zasahovať do domových rozvodov (elektrina, plyn, kanalizácia, voda, slaboprúd), do meracej a regulačnej techniky, požiarnej hydrantov, spoločných televíznych antén a káblových rozvodov.

6. Všetky vchody, schody, schodišťa bytového domu musia byť trvale voľné a priechodné. Vlastníci (nájomcovia) bytov a nebytových priestorov v dome nesmú v nich umiestňovať žiadne predmety obmedzujúce pohyb. Parkovanie osobných a ďalších vozidiel si treba zabezpečiť na vyhradenom priestranstve mimo priestoru pred vchodom bytového domu a zelených plôch pri dome.

7. Zakázaný je voľný pohyb na povale domu bez súhlasu správcu a vedomia zástupcu domu. Kľúče od týchto zariadení sa ukladajú u zástupcu domu.

8. Vlastníci (nájomcovia) bytov a nebytových priestorov v dome sú povinní dbať, aby nedochádzalo k akémukoľvek poškodzovaniu a znehodnocovaniu spoločných priestorov kresbami, znečisťovaním, odcudzovaním svietidiel, poškodzovaním ističov osvetlenia spoločných priestorov, dverí, zámok, kľučiek a pod.

9. Protipožiarne hydranty musia byť v bezporuchovom a prevádzkyschopnom stave vrátane návodu na ich použitie a zásad protipožiarnej ochrany umiestnených na viditeľnom dostupnom mieste. Hydranty sa nesmú používať na iné ako protipožiarne účely.

10. Vlastníci (nájomcovia) bytov a nebytových priestorov v dome sú povinní hospodárne využívať elektrickú energiu pri používaní schodišťového a pivničného osvetlenia.

11. Každý vlastník (nájomca) bytu a nebytového priestoru je povinný udržiavať svoju menovku na poštovej schránke, na vstupných dverách do bytu a na zvončekovom paneli.

12. Umiestňovať a lepiť informačné materiály na výveskách vo vchode alebo vestibule môžu len zástupcovia vlastníkov alebo zamestnanci správcu, pričom to môžu byť len materiály súvisiace s bývaním, činnosťou v bytovom dome. Propagačné letáky, inzeráty a iné obdobné materiály sa v spoločných priestoroch umiestňovať nesmú.

13. Každé zistenie závady v spoločných častiach, spoločných zariadeniach a priestoroch bytového domu je zástupca vlastníkov, ale aj vlastník (nájomca) bytu alebo nebytového priestoru prostredníctvom zástupcu vlastníkov alebo osobne povinný bez zbytočného odkladu oznámiť správcovi.

Článok 6.

Inštalácia zariadení, vyvesovanie a vykladanie vecí

1. Vlastník (nájomca) bytu alebo nebytového priestoru nesmie umiestňovať z bezpečnostných a estetických dôvodov na vonkajšie konštrukcie balkónov, lodžií, okien a fasádu kvetináče, markízy a iné predmety. Umiestňovať kvetináče na balkónoch, lodžiách a v oknách je možné len do pôvodných na tento účel určených konštrukcií zriadených pri výstavbe domu. 2. Na stavbu a inštaláciu vonkajších televíznych a iných antén a ich zvodov je potrebný predchádzajúci súhlas vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome udelený v súlade s platnými právnymi predpismi na schôdzi vlastníkov bytov alebo v písomnom hlasovaní. Inštalácia a stavba antén je možná iba po splnení podmienok upravených v príslušných zákonných a technických normách. Stavebný úrad môže nariadiť preloženie alebo úpravu antén, ktoré ohrozujú stav bytového domu, bezpečnosť okolia alebo rušia jeho vzhľad. 3. Vlastník (nájomca) bytu a nebytového priestoru je povinný zabezpečiť, aby kvetináče v oknách a na balkónoch a lodžiách, resp. predmety, na ktorých sú uložené, boli dostatočne chránené pred pádom a aby neznečisťovali fasády domu a okolie, ani inak negatívne neovplyvňovali vzhľad domu. 4. Zalievanie kvetín a vešanie bielizne sa musí vykonávať tak, aby voda nepretiekala a nepoškodzovala bytový dom alebo majetok ostatných vlastníkov (nájomcov) bytov a nebytových prie

Článok 7

Poriadok a čistota v dome a okolí

1. Zabezpečovať čistotu a poriadok v dome a v jeho bezprostrednom okolí, príľahlého chodníka, okolia kontajnerov, zelene v tesnej blízkosti bytového domu je spoločnou povinnosťou všetkých vlastníkov (nájomcov) bytov a nebytových priestorov bez výnimky.

2. Spôsob upratovania spoločných častí a spoločných zariadení domu určia vlastníci bytov a nebytových priestorov rozhodnutím na schôdzi vlastníkov alebo v písomnom hlasovaní, ktoré sa uskutočnia v súlade so zákonom č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov. Upratovanie môže vykonávať domovník na základe zmluvy uzavretej so správcom, ktoré koná v mene vlastníkov bytov v dome, pričom odmena domovníka sa vypláca z prostriedkov, ktoré na tento účel platia vlastníci (nájomcovia) bytov v mesačných zálohových platbách.

3. Upratovanie spoločných priestorov a spoločných zariadení domu v rozsahu schválenom vlastníckymi bytov môže byť zabezpečené v súlade s právoplatným rozhodnutím vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome aj dodávateľsky na základe zmluvy uzatvorenej medzi správcom konajúcim v mene vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a podnikateľským subjektom vykonávajúcim upratovacie práce.

4. Upratovanie nevykonáva domovník, ani iný podnikateľský subjekt, upratovanie (bez finančnej odmeny) vykonávajú všetci vlastníci (nájomcovia) bytov a nebytových priestorov v termínoch podľa harmonogramu, ktorý zostavuje zástupca vlastníkov.

5. Zimnú údržbu príľahlých chodníkov nevykonáva domovník ani podnikateľský subjekt túto vykonávajú všetci vlastníci a nájomcovia bytov v súlade so Všeobecným nariadením mesta č. 5/2014 o Verejnom poriadku na území mesta v rozsahu:

-odstraňujú závary v schodnosti chodníkov príľahlých k nehnuteľnosti, pokiaľ tieto závary vznikli znečistením, poľadovicou, snehom,

-čistia chodníky od snehu a poľadovice. Sneh sa zhrnie na okraj chodníka k ceste alebo k miestnej komunikácii. V prípade poľadovice sa príľahlý chodník musí posypať inertným materiálom (piesok, drva). Príľahlý chodník je potrebné čistiť v celej jeho šírke na vlastné náklady, pričom **v zimnom období najneskôr do 8.00 hod.** alebo keď vznikne akútna potreba takéhoto zásahu tak, aby chodci boli čo najmenej obťažovaní.

-cencúle odstrániť tak aby neohrozovali okoloidúcich,

-sú zodpovední za všetky škody ktoré vzniknú na príľahlých chodníkoch z titulu ich znečistenia, poľadovicou, snehom, .

5. Pri používaní spôsobu upratovania podľa ods. 4 si musí vlastník (nájomca) bytu a nebytového priestoru, ktorý z akéhokoľvek dôvodu nemôže v stanovený čas upratovanie vykonať, zabezpečiť náhradu, ktorá túto povinnosť vykoná v termíne podľa harmonogramu.

6. Upratovanie spoločných častí a spoločných zariadení domu zahŕňa najmä tieto práce : • zametanie schodov, vestibulu a spoločných chodieb podľa potreby aj denne; • umývanie podlahy výťahovej kabíny denne; • umývanie priestorov pri vstupe do nebytových priestorov denne; • umývanie schodov, vestibulu, spoločných chodieb, čistenie zábradlia, vchodových dverí podľa potreby, najmenej raz za týždeň; • zametanie priestoru pred vchodom zvonka raz za týždeň; • čistenie suterénu, schodiskových okien, osvetľovacích telies, olejových náterov a ostatných spoločných priestorov a zariadení raz za štvrtrok; • čistenie chodníkov, odpratávanie snehu a posyp v zimnom období podľa potreby.

7. Ďalej je každý vlastník (nájomca) bytu a nebytového priestoru povinný : • udržiavať poriadok a čistotu v spoločných častiach, spoločných zariadeniach a priestoroch domu. Ak

spôsobí on, jeho návštevníci alebo zvieratá, ktoré chová, znečistenie spoločných častí, spoločných zariadení a priestorov domu, musí ho bez meškania odstrániť; • vysypať smeti, odpadky do kontajnerov, v prípade uplatnenia triedeného odpadu dodržiavať zásady triedenia odpadu. Zakazuje sa rozhadzovať smeti a papiere po okolí alebo ich vyhadzovať z okien, balkónov a lodží; • prašiť koberce, rohožky, matrace a čalúnený nábytok len na vyhradených miestach pri dome. Tieto veci sa nesmú prašiť na chodbách, balkónoch, lodžiách a z okien bytu.; • vykonať také opatrenia, aby potraviny uložené v pivniciach neboli zdrojom rozširovania sa hmyzu a hlodavcov.

8. V spoločných zariadeniach (výťahoch) a priestoroch domu sa nesmie fajčiť.

Článok 8

Zabezpečenie pokoja v dome

1. Nočný pokoj v čase od 22.00 hod. do 6.00 hod. V tomto čase je vlastník (nájomca) bytu a nebytového priestoru povinný zamedziť každý hluk. Najmä je zakázané hrať na hudobných nástrojoch, spievať, hlučne sa zabávať a vykonávať akúkoľvek činnosť, z ktorej vzniká hluk v byte alebo v spoločných zariadeniach domu. Vlastník (nájomca) bytu je povinný stíšiť v tomto čase rozhlasové a televízne prijímače, gramofóny, magnetofóny, videá a pod. na izbovú počuteľnosť.

2. Vlastník (nájomca) bytu a nebytového priestoru je povinný odrušiť činnosť elektrických spotrebičov a strojov, aby nespôsobili rušenie príjmu rozhlasových a televíznych prijímačov a funkcie iných prístrojov ostatných vlastníkov (nájomcov) bytov.

3. Nadmerne hlučné elektrické spotrebiče a stroje, ktoré sa používajú pri domácich prácach a úpravách v bytoch (vrtáčka, mixér, vysávač, tepovač a pod.) sa nesmú používať v čase od 20.00 hod. do 8.00 hod.

4. Porušenie povinností pre zabezpečenie pokoja v dome sa podľa zákona o priestupkoch môže posudzovať ako priestupok, ktorý je sankcionovateľný.

Článok 9

Otváranie a zatváranie domu

1. Vchodové dvere domu je každý vlastník (nájomca) bytu a nebytového priestoru povinný uzatvárať a zamedzovať tak neoprávnenému prístupu cudzích osôb do domu. Vchodové dvere majú byť voľne otvárateľné len z vnútra domu a z bezpečnostných dôvodov sa nesmú uzamknúť.

2. Uzamknúť zamykateľné časti spoločných zariadení v dome je povinný ten, kto priestory použil alebo používa.

3. Vlastník (nájomca) bytu má povinnosť po každom opustení pivnice alebo komory uzamknúť spoločné vstupné dvere do týchto priestorov.

Článok 10

Chov psov, mačiek a iných zvierat

1. Chovať alebo mať v držbe psov, mačky a iné zvieratá je dovolené, len pokiaľ tieto zvieratá a ich chov nespôsobujú hygienické alebo zdravotné závady a škody, neohrozujú čistotu a bezpečnosť v dome a na verejných priestranstvách a neobťažujú ostatných vlastníkov (nájomcov) bytov v dome.

2. Každý vlastník (nájomca) bytu, ktorý má v držbe zviera, je povinný oboznámiť sa s platným Všeobecnozväzným nariadením mesta Banská Bystrica (VZN) alebo príslušného obecného úradu mimo mesta B. Bystrica, v ktorom mestské a obecné zastupiteľstvo upravuje

záväzné podmienky pre chov a držbu psov, mačiek a iných zvierat, s vyhláškou MP SR č. 123/2008 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon o ochrane zvierat a so zákonom č. 39/2007 Z. z. o veterinárnej starostlivosti a plniť uvedenými normami stanovené podmienky chovu a držby zvierat.

Ďalej je povinný dbať aby:

- zvieratá neznečisťovali spoločné časti a spoločné zariadenia a priestory v dome a jeho okolie;
- nenarušovali občianske spolunažívanie najmä hlasnými prejavmi v čase nočného pokoja.

3. Pokiaľ sa zistí porušenie zákonných podmienok chovu a držby zvierat, podá správca návrh na uplatnenie sankcií podľa VZN a príslušných právnych predpisov.

Článok 11.

Spoločné a záverečné ustanovenia

1. Tento domový poriadok je záväzný pre vlastníkov a užívateľov všetkých bytov a NP v dome, ako aj pre osoby, ktoré sa zdržiavajú v dome, vrátane podnájomníkov a členov ich domácností.
2. Správca domu zabezpečí, aby bol tento domový poriadok vyvesený na viditeľnom mieste v dome.

Tento domový poriadok nadobúda účinnosť dňom _____

V Banskej Bystrici..... 2016.

Zvolený zástupca vlastníkov

Správca domu: