

DOMOVÝ PORIADOK

Domový poriadok sa vzťahuje na vlastníkov bytov a nebytových priestorov ako aj nájomcov mestských bytov v bytových domoch (ďalej len vlastníka a nájomník), ktorí so správcom uzavreli zmluvu o výkone správy alebo nájomnú zmluvu.

Tento domový poriadok upravuje najmä vzájomné vzťahy užívateľov, vlastníkov, prenajímateľov, nájomcov a správcu domu pri užívaní bytov a nebytových priestorov v dome, spôsob zabezpečenia poriadku, pokoja a čistoty v dome a jeho okolí, ako aj spôsob užívania spoločných priestorov a spoločných zariadení domu. 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.

PRVÁ ČASŤ VŠEOBECNÉ USTANOVENIA

ČLÁNOK 1 Povinnosti a práva správcu

- Základné práva a povinnosti BYTTERM, a.s. ako správcu bytov a nebytových priestorov, (ďalej „správca“) upravuje Občiansky zákonník č. 40/ 64 Zb. v znení noviel, zákon č. 116/ 90 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, zákon č. 182/ 93 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení noviel, Nariadenie mesta Žilina v znení noviel a príslušné vykonávacie predpisy – vrátane zmluvy o výkone správy.
- Správca je povinný zabezpečovať vlastníkom a nájomcom plyny a nerušený výkon jeho práv spojených s užívaním predmetu vlastníctva a nájmu.
- Správca je povinný vykonávať riadnu údržbu a potrebné opravy domu a jeho spoločných častí a zariadení na základe zmluvy o výkone správy ako aj z podnetu vlastníkov.
- Vzťah medzi užívateľmi bytov a nebytových priestorov a správcom zabezpečujú zástupcovia vlastníkov domu, alebo zástupcovia vlastníkov v jednotlivých vchodoch domu.
- Práva a povinnosti zástupcov vlastníkov upravuje ich pracovná náplň alebo splnomocnenie v rámci schválenej zmluvy o výkone správy.
- Zástupca vlastníkov za dom plní najmä tieto úlohy:
 - stará sa o ochranu spoločného majetku,
 - spolupracuje pri zabezpečovaní údržby a opráv na spoločných častiach a zariadeniach domu, spolupracuje pri zostavovaní plánu údržby a kontrole vykonaných prác,
 - dbá na dodržiavanie domového poriadku,
 - spolupracuje so správcom domu pri zabezpečovaní a kontrole prác, spolupracuje pri tvorbe ročného plánu opráv a údržby domu,
 - informuje bývajúcich o čerpaní finančných prostriedkov na údržbu domu z prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv (FPUO) domu.

ČLÁNOK 2 Práva a povinnosti vlastníkov a nájomcov bytov

- Vlastník má právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe domu a hlasovaním rozhodovať o spoločných záležitostiach domu na schôdzi vlastníkov.
- Vlastník má právo nahliadať do dokladov týkajúcich sa správy domu alebo čerpania fondu prevádzky údržby a opráv (ďalej len „fond opráv“).
- Ak vlastník v dome svojim konaním zasahuje do výkonu vlastníckeho práva ostatných vlastníkov bytov alebo nebytových priestorov v tomto dome takým spôsobom, že obmedzuje alebo znemožňuje výkon vlastníckeho práva tým, že hrubo poškodzuje byt alebo nebytový priestor, 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 správcu alebo niektorého vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome nariadiť predaj bytu alebo nebytového priestoru.
- Povinnosťou vlastníkov aj nájomcov vo vzťahu k správcovi je platenie preddavkových úhrad za užívanie bytu a za plnenia spojené s užívaním bytu.
- Všetci bývajúc v dome sú povinní riadne užívať byt, spoločné zariadenia domu a chrániť tak majetok pred poškodením a znehodnotením, dodržiavať zásady občianskeho spolunažívania a tak vytvárať podmienky na nerušené bývanie a užívanie spoločných priestorov a zariadení v dome. Vlastník alebo nájomca je povinný na svoje náklady zabezpečovať riadne a včasné vykonanie drobných opráv v byte a všetky práce spojené s obyčejným udržiavaním bytu, jeho príslušenstva a vybavenia. Je povinný na svoje náklady odstrániť nedostatky a poškodenia, ktoré spôsobil v byte, alebo v dome sám, alebo ktoré spôsobili osoby, ktoré s ním bývajú alebo sú u neho na návšteve.
- Vlastník alebo nájomca, nesmie vykonávať stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny v byte, nebytovom priestore ako aj v prenajatých priestoroch bez predchádzajúceho súhlasu ostatných spoluvlastníkov a správcu, a to ani na vlastné náklady. K takejto úprave, alebo zmene, je potrebný súhlas orgánov štátnej správy. Ide najmä o vodovodné, elektrické, plynové a iné vedenie, napr. vetranie, osadzovanie plynových a olejových kachlí, zmenu vykurovania bytu, vysekávanie otvorov do komínov, zamurovanie alebo prerážanie okien, premiestňovanie dverí, odstraňovanie alebo zriadenie nových priečok a prestavbu bytových jadier.
- O zámere uskutočniť stavebné úpravy alebo udržiavacie práce v byte alebo v nebytovom priestore, so žiadosťou o stanovisko k vplyvu týchto úprav a prác, najmä vzhľadom na stabilitu domu a k potrebe vyžiadať stavebné povolenie alebo ohlásit práce stavebnému úradu, je vlastník bytu povinný písomne informovať správcu. Správca k zámeru vlastníka zaujme do 30 dní písomné stanovisko.
- Vlastník alebo nájomca zodpovedá za prípadnú škodu, ktorá vznikne neodborným vykonaním zmien a úprav.
- Vlastník a nájomca bytu a nebytového priestoru je povinný poverenému zástupcovi správcu umožniť vstup do bytu a nebytového priestoru vo vopred oznámenom termíne, za účelom vykonania nutnej prehliadky alebo opravy v byte. V prípade havárie, keď hrozí škoda na majetku, je poverený zástupca správcu oprávnený vstúpiť do bytu aj bez predchádzajúceho oznámenia a súhlasu, za účasti príslušníka polície alebo požiarneho zboru SR, o čom sa spíše na mieste záznam.
- Vlastník a nájomca musí povoliť vykonanie úprav nariadených stavebným úradom a nevyhnutných opráv vyplývajúcich z udržiavacej povinnosti. Vlastník bytu musí byť vopred upovedomený o dátume a type prác, ktoré budú v byte vykonávané. Do bytu sa môže vstupovať:
 - na požiadanie vlastníka na vykonanie údržby a opráv spoločných častí a zariadení z fondu opráv,
 - na vykonanie odpočtu stavu meradiel (napr. TUV, UK, SV), na vykonanie zákonných revízií.
- Vlastník alebo nájomca sú povinní bez zbytočného odkladu nahlásiť správcovi každú zmenu počtu osôb, bývajúcich v byte.
- Práva a povinnosti vlastníkov sú podrobne uvedené v zmluve o výkone správy uzavretej medzi vlastníkom a správcom a v zák.č. 182/1993 Z.z. v znení posledných noviel.

DRUHÁ ČASŤ

ČLÁNOK 3 Užívanie spoločných priestorov a zariadení

- Spoločné priestory a zariadenia sú miesta na spoločné užívanie všetkými obyvateľmi domu. Sú v spoluvlastníctve všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov.
- O spôsobe užívania spoločných priestorov sa dohodnú vlastníci bytov na domovej schôdzi.
- Náklady spojené s údržbou domu t. j. spoločných častí a zariadení domu sa hradia z fondu opráv. Spôsob tvorby a čerpania fondu opráv upravuje smernica správcu, zmluva o výkone správy a schválené zápisy zo schôdzi vlastníkov. Náklady na odstránenie nedostatkov, spôsobených úmyselne alebo z neobľahosti, znáša ten, kto ich zavinil. S tým cieľom je potrebné vyhotoviť zápis o spôsobení škody so svedkom, prípadne pri škodách väčšieho rozsahu za účasti polície.
- Spoločné priestory v bytovom dome môžu užívatelia bytov a NP užívať len na účel, na ktorý boli prvotne určené. Zmena účelu užívania týchto priestorov sa môže uskutočniť len v súlade so stavebnými zákonmi.
- V spoločných priestoroch domu sa nesmú umiestňovať materiály a predmety ohrozujúce bezpečnosť vlastníkov a užívateľov bytov a NP, ani predmety, ktoré by mohli spôsobiť nebezpečenstvo vzniku požiaru alebo výbuchu.
- Do priestorov kočikáme možno okrem detských kočíkov a invalidných vozíkov umiestňovať najmä bicykle, detské kolobežky, trojkolky – nie však motorky. Kľúče od pracovne a sušiarne sú uložené u východového dôverníka – prípadne zástupcu vlastníkov bytového domu. Použitie týchto priestorov je možné podľa časového rozpisu, na ktorom sa vlastníci dohodnú. Za poriadok a čistotu v pracovni a sušiarňami zodpovedá užívateľ bytu a NP, ktorý ju použil.

ČLÁNOK 4 Poriadok a čistota v dome, okolo domu a na príľahom pozemku.

- O poriadok a čistotu v spoločných priestoroch sa povinne starajú obyvatelia domu (vchodu) podľa poradia, resp. iným dohodnutým spôsobom, ak o tom rozhodne väčšina vlastníkov. Do udržiavania čistoty sa zahrňujú tieto priestory:
 - vstupná časť hlavného a vedľajšieho vchodu,
 - príslušná časť pivničného voľného priestoru, povál, dvorov, pracovni,
 - kabína výtahu, dvere, okná, osvetľovacie zariadenia, odpočívadlá,
 - chodníky pred vchodmi v zimnom období, odstraňovanie snehu, alebo poľadovice, pred vchodmi podľa potreby tak, aby bola zabezpečená bezpečnosť chodcov v súlade s príslušným VZN nariadením mesta,
 - okolo odpadkových nádob, vrátane odhrňania snehu.
- Poriadok a čistotu chodieb a schodísk na jednotlivých podlažiach udržiavajú striedavo obyvatelia príslušného podlažia podľa potreby, najmenej raz týždenne.
- Najmenej 1 krát do roka sa vykoná pod vedením zástupcu vlastníkov dôkladné vyčistenie spoločných priestorov a blízkeho okolia domu. Na spoločnom upratovaní sa zúčastní aspoň jeden člen domácnosti každého bytu.
- Službu na udržiavanie čistoty a poriadku vo vchode určuje rozpisom na jednotlivé týždne zástupca vlastníkov alebo nájomníkov vchodu. Na neplnenie povinnosti službukonajúceho upozorní zástupca vhodným spôsobom.
- Nájomca i vlastník je povinný na svoje náklady odstrániť mimoriadne znečistenia, ktoré spôsobil v dome sám alebo príslušník jeho domácnosti.
- Smeti, odpadky sa vysypávajú do nádob na to určených tak, aby sa zachovala maximálna čistota. Nádobu na odpadky majú byť umiestnené tak, aby boli dobre prístupné a aby nespôsobili hygienické, alebo estetické, závady. Vlastník a nájomník bytu zabezpečí, aby komunálny odpad bol umiestnený do nádob podľa možnosti separovane.
- V prípade stavebných úprav v byte (rekonštrukcia jadra, výmena okien a pod.) je vlastník a nájomník povinný vyviezť stavebný odpad na skládku odpadu. Je zakázané stavebný odpad a veľké kusy nábytku odkladať ku kontajnerom, ktoré sú určené výlučne na domový odpad.
- Užívateľ bytu (NP) nesmie vetrať byt (NP) do chodby a výparmi z varenia a dymom z cigariet zamorovať ovzdušie schodiska a ani fajčiť na schodisku.

ČLÁNOK 5 Informačné zariadenia v dome

- Zástupca vlastníkov za vchod zabezpečí správne označenie vchodu v súčinnosti so správcom a vo vchode umiestni informačnú tabuľu s menami vlastníkov i nájomcov bytov. Na tabuľi ďalej uvedie:
 - označenie a adresu domu,
 - názov a adresu správcu domu,
 - meno a adresu zástupcu vlastníkov za dom,
 - meno a adresu zástupcu vlastníkov za vchod,
 - telefónne čísla, ktoré je potrebné volať v prípade havárií.

O informačné tabule sa stará zástupca vlastníkov a umiestňuje ich na viditeľnom a prístupnom mieste.

- Nájomca i vlastník bytu je povinný zabezpečiť a udržiavať čitateľnú menovku na zvončeku a poštovej schránke.
- Každý užívateľ bytu a NP je povinný (po identifikácii osôb) vpustiť do domu havarijnú službu, príslušníkov požiarneho zboru, osoby poskytujúce lekársku pomoc, kontrolné orgány štátnej správy a zástupcov správcu – doručovanie písomností do schránok.

ČLÁNOK 6 Ostatné zariadenia v dome

- Ku kominovým dvierkam, k hlavným uzáverom vody a plynu, k elektrickým rozvádzačom, ku kanalizačným čistiacim otvorom a k iným podobným zariadeniam, pokiaľ sú v spoločných priestoroch, musí byť zabezpečený voľný prístup. Ak sa tieto zariadenia nachádzajú v priestoroch užívaných výlučne vlastníkom resp. nájomcom bytu, je tento povinný na požiadanie zástupcu vchodu alebo správcu sprístupniť priestory za účelom technických zásahov a opráv.
- Hlavné uzávery plynu a vody musia byť označené dobre viditeľnými orientačnými nápismi.
- Osoba, ktorá uzatvára hlavné uzávery vody, plynu, ústredného kúrenia a pod. je povinná zabezpečiť, aby doba ich uzavretia a otvorenia bola obyvateľom domu včas oznámená.
- Osvetlenie domu pri zotmení je zabezpečené:
 - cez dvojpolohové elektrické vypínače pre osvetlenie spoločných priestorov a spoločných zariadení okrem schodísk,
 - minútovými vypínačmi schodiska alebo senzorovým osvetlením.
- Výmenu žiaroviek zabezpečuje zástupca vlastníkov vchodu alebo podľa dohody vlastníkov vo vchode.

ČLÁNOK 7 Užívanie garáže

- Vlastník a nájomca garáže je povinný dodržiavať príslušné ustanovenia domového poriadku, najmä zásady udržiavania poriadku a čistoty v dome, dodržiavaním nočného pokoja a pod.
- Pri spúšťaní a prevádzke motorového vozidla je povinný dbať, aby nezaťažoval ostatných nadmerným hlukom, výfukovými plynmi a nečistotou.
- Z požiarneho dôvodu je užívateľ povinný garáž v dome označiť menovkou užívateľa garáže s označením jeho bydliska prípadne telefónnym kontaktom.

ČLÁNOK 8 Televízne a rozhlasové antény

- Vlastník a nájomca sa zakazuje zriaďovať na strechách domov individuálne televízne a rozhlasové antény, ak je dom vybavený spoločným anténovým rozvodom. Antény môžu byť montované iba odbornou firmou s predchádzajúcim súhlasom správcu a nadpolovičnej väčšiny vlastníkov domu, bez umiestnenia na živiciu krytinu strešného plášťa.
- Pohyb odbornej firmy po strechách domov je možný len so súhlasom poverenej osoby alebo zástupcu vlastníkov.
- Prípadné škody spôsobené porušením tohoto článku je povinný uhradiť majiteľ antény, prípadne firmy, ktorá nemala súhlas vlastníkov domu v plnej výške.

ČLÁNOK 9 Protipožiarne opatrenia

- Správca je povinný oboznámiť obyvateľov domu so zásadami protipožiarnej ochrany ich vyvesením na viditeľnom mieste vo vchode.
- Vlastníci i nájomníci sú povinní dodržiavať všetky opatrenia požiarnej bezpečnosti. Je zakázané:
 - skladovať horľavé kvapaliny vo väčšom množstve,
 - používať otvorený oheň na povalách, pivniciach a v spoločných priestoroch v dome,
 - vymašať úplne nevyhasnutý popol do nádob na odpadky, prípadne na iné miesta,
 - vykonať akékoľvek stavebné úpravy kominových a vykurovacích telies bez súhlasu vlastníkov a správcu.
- Správca je povinný udržiavať hasiace zariadenie v prevádzkyschopnom stave a v zmysle platnej zmluvy o výkone správy.

ČLÁNOK 10 Pivnice a uskladnenie paliva

- Vlastníci a nájomníci sú povinní očislovať pivnice zhodne s očíslovaním bytov.
- Ak obyvatelia bytov uskladňujú v pivnici potraviny, alebo iný materiál, sú povinní urobiť také opatrenia, aby tieto neboli zdrojom rozširovania hmyzu, hlodavcov a nákazy.
- V domoch bez ústredného, alebo diaľkového kúrenia, sa používajú pivnice na uskladňovanie tuhého paliva.
- V bytoch, spoločných priestoroch, na balkóne, logii a pod. sa nesmie rúbať drevo, roztlkať uhlie a pod.
- Užívateľ bytu, pre ktorého bolo dovezené palivo, je povinný sa postarať o riadne očistenie chodníkov a spoločných priestorov v dome znečistených jeho dopravou a skladovaním.
- Vstup s otvoreným ohňom do pivnice je zakázaný. V čase mrazov musia byť pivničné okienka zatvorené.

ČLÁNOK 11 Uzatváranie a zamykanie domu

- Zástupca vlastníkov a nájomníkov zabezpečuje funkčné uzatváranie vchodových dverí samostatným, príp. funkčným elektrickým vrátnikom.
- Zamykanie vchodu sa vykonáva podľa dohody vlastníkov vo vchode.

ČLÁNOK 12 Prárenie, čistenie, vyvesovanie a vykladanie vecí

- Koberce, rohožky, periny, matrace a pod. je dovolené prásiť iba na miestach na to určených správcom, mestom Žilina, alebo na základe dohody vlastníkov v čase od 7:00 – 20:00 hod. Vytriasať, vyprašovať alebo zhadzovať z balkónov alebo z okien, príp. zo svetlíkov akékoľvek predmety je zakázané.
- Na chodbách, schodiskách, povalách, z okien a do svetlíkov čistiť obuv, šatstvo a iné predmety nie je dovolené.
- V oknách, na balkónoch a loggiách obrátených do ulíc a k verejným priestranstvám sa nesmie rušivým spôsobom vyvesovať bielizeň a iné predmety. Kvetináče na oknách a na balkónoch musia byť zaistené proti pádom.

ČLÁNOK 13 Pokoj v dome

- Obyvatelia bytov sú povinní správať sa tak, aby nadmerným hlukom nerušili ostatných obyvateľov domu. Vlastníci a nájomníci sú zodpovední za aktivity ich vlastných rodín a hostí. Ich správanie nesmie škodiť ostatným vlastníkom a nájomníkom.
- Právo na nerušený odpočinok vyžaduje, aby sa v čase nočného pokoja, tj. od 22.00 – 06.00 hod. vylúčil akýkoľvek hluk prenikajúci do iných bytov. V tomto čase sa nesmie najmä hrať na hudobné nástroje, spievať, hlučne sa zabávať a vykonávať akúkoľvek činnosť, z ktorej vzniká hluk. Užívateľia bytu sú povinní stíšiť v tomto čase rozhlasové a televízne prijímače a hudobnú produkciu na izbovú počutelnosť.
- Priestupky proti domovému poriadku, proti občianskemu spolunažívaniu a priestupky poškodzujúce majetok vlastníkov domu sa riešia na schôdzi vlastníkov domu, príp. na úrovni orgánov miestnej a štátnej správy, resp. v občiansko – právnom konaní.

ČLÁNOK 14 Domáce zvieratá

- Chovať psov, mačky a iné zvieratá je dovolené len v súlade so všeobecne záväzným nariadením Mesta Žiliny o chove zvierat, alebo príslušného obecného úradu.
- Vlastníci domácich zvierat sú povinní dbať na to, aby zvieratá nespôsobili hygienické nedostatky alebo nečistotu v dome a jeho okolí. Zvieracie exkrementy sú povinní bezodkladne odstrániť. Vlastníci domácich zvierat sú povinní zabezpečiť, aby zvieratá nespôsobili škody, neobťažovali ostatných užívateľov bytového domu najmä brečaním, štekaním alebo iným spôsobom.
- Súhlas na chovanie psov nie je potrebný, ak ide o psov určených na sprevádzanie a ochranu nevidiacich osôb, vždy však treba zabezpečiť základné hygienické a veterinárne opatrenia.
- Voľný pohyb psov (bez doprovodu, bez vŕzdky a bez ochranného náhubku) je zakázaný a to aj v spoločných priestoroch domu.
- Je zakázané chovať alebo držať zvieratá na balkónoch, v pivniciach a v iných spoločných častiach domu.


TRETIA ČASŤ

ČLÁNOK 15 Záverečné ustanovenia

- Porušovanie domového poriadku je predmetom priestupkového konania na príslušnom obecnom alebo mestskom úrade.
- Pri hrubom porušovaní domového poriadku môže súd nariadiť predaj bytu alebo nebytového priestoru.

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 nájomníkov a členov ich domácností.

V Žiline, dňa: 5. 12. 2016


Ing. Richard Zelina
generálny riaditeľ
Bytterm a.s. Žilina