

DOMOVÝ PORIADOK

ČASŤ I. VŠEOBECNÉ USTANOVENIA

Čl. 1 Základné práva a povinnosti

1. Tento domový poriadok upravuje podrobnosti o výkone práv a povinností vlastníkov a nájomcov bytov a nebytových priestorov vo vlastníctve alebo správe Stavebného bytového družstva Sobrance (ďalej len správca domu). Domový poriadok a jeho dodatky sú záväzné pre užívateľov bytov a nebytových priestorov a osoby prechodne sa zdržujúce v bytovom dome.
2. Užívateľom sa rozumie vlastník bytu alebo nebytového priestoru, nájomca bytu alebo nebytového priestoru, osoby, ktoré žijú s vlastníkom alebo nájomcom v spoločnej domácnosti a osoby, ktoré užívajú byt vo vlastníctve alebo nájme fyzickej osoby.
3. Základné práva a povinnosti užívateľov bytov upravujú všeobecne platné právne predpisy:
 - a) Zákon č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších právnych predpisov (ďalej len Zákon),
 - b) Zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších právnych predpisov,
 - c) Zákon č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších právnych predpisov,
 - d) Zmluva o výkone správy a jej dodatky,
 - e) Stanovy Stavebného bytového družstva Sobrance.

Čl. 2 Užívanie bytu a nebytových priestorov

1. Správca domu je povinný zabezpečiť užívateľovi bytu plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užívaním bytu. Najmä je povinný odovzdať mu byt a jeho príslušenstvo v stave spôsobilom na riadne užívanie, vykonávať riadnu údržbu spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva domu, zabezpečovať riadne plnenie služieb spojených s užívaním bytu alebo nebytového priestoru.
2. Užívateľ je povinný užívať byt, spoločné časti a zariadenia bytového domu alebo nebytový priestor podľa určenia, užívať služby spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru, dodržiavať zásady dobrého susedského spolužitia a ustanovenia tohto domového poriadku a vytvárať podmienky zaručujúce nerušené bývanie. Užívateľ je povinný sa starať o ochranu majetku pred akýmkoľvek poškodením.
3. Užívateľ je povinný oznámiť správcovi v lehote 1 mesiaca skutočnosti rozhodujúce na určenie nájomného, úhrady ceny plnení a služieb, prechodu nájomného práva a iných závažných skutočností, predovšetkým zmenu počtu osôb trvalo žijúcich v spoločnej domácnosti s užívateľom. Zníženie počtu osôb v domácnosti užívateľa bytu a s tým vyplývajúce zmeny, správca zrealizuje až po potvrdení tejto skutočnosti domovým

dôverníkom. Správca zrealizuje zmeny vyplývajúce zo zmeneného počtu osôb v byte užívateľa, ak si tento v stanovenej lehote nesplnil oznamovaciu povinnosť, na základe oznámenia domového dôverníka.

4. Užívateľ bytu alebo nebytového priestoru nesmie vykonávať stavebné úpravy ani podstatné zmeny bez predchádzajúceho súhlasu správcu, a to ani na vlastné náklady. K realizácii stavebných úprav je potrebný súhlas príslušných orgánov činných v stavebnom konaní podľa stavebného zákona. Ide najmä o úpravy a zmeny týkajúce sa vodovodného, elektrického, plynového a iného vedenia, zmenu spôsobu vykurovania, vytváranie otvorov do nosných konštrukcií, zamurovanie okien, premiestňovanie dverí, odstraňovanie alebo zriaďovanie priečok, zmena tvarového vyhotovenia okien, zmena farebného vzhľadu okien a balkónov a pod. Užívateľ zodpovedá za prípadnú škodu, ktorá vznikne neodborným vykonávaním zmien a úprav (napr. prístrešky na balkón, farbenie okien, rolety - žalúzie a iné).
5. Správca je oprávnený vykonávať stavebné úpravy alebo iné zmeny v byte alebo v nebytovom priestore len so súhlasom užívateľa bytu. Tento súhlas možno odoprieť len z vážnych dôvodov. Užívateľ je povinný povoliť vykonanie úprav nariadených stavebným úradom a nevyhnutných opráv vyplývajúcich z udržiavacej povinnosti správcu, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
6. Užívateľ bytu alebo nebytového priestoru je povinný umožniť správcovi, aby vykonal obhliadku bytu a jeho vybavenia vo vhodnom, vopred dohodnutom čase, zabezpečiť v čo najkratšej dobe otvorenie bytu, napr. pri poruche rozvodov elektrického vedenia, vodovodného potrubia, ústredného kúrenia, kanalizácie, odčítania vodomeroch, odčítania pomerových rozdeľovačov vykurovacích nákladov, inštalácii kontrolného merania teploty v byte, pri požari, živelné pohrome, resp. inej havárii. Pri dlhšej neprítomnosti je užívateľ bytu povinný zabezpečiť havarijnú prístupnosť bytu (ponechať kľúče u susedov, príp. oznámiť domovému dôverníkovi dostupnosť kľúčov a pod.).
7. Osoba oprávnená vykonávať opravu alebo údržbu je povinná pred vstupom do bytu legitimovať sa predložením preukazu potvrdzujúceho jej totožnosť.

ČASŤ II.

Čl. 3

Udržiavacia povinnosť správcu

Správca je povinný zabezpečovať riadnu údržbu a potrebné opravy spoločných častí a zariadení domu.

Ak sa nepostará užívateľ bytu o včasné vykonanie drobných opráv a obvyklej údržby bytu alebo neodstráni závady, za ktoré zodpovedá, správca má právo tak urobiť sám, na náklad užívateľa, a to po jeho predchádzajúcom upozornení.

Správca má právo požadovať, aby veci upravené bez jeho súhlasu boli bezodkladne alebo v stanovenej lehote uvedené do pôvodného stavu na náklady užívateľa.

Čl. 4

Udržiavacia povinnosť užívateľov bytov

1. Užívatelia bytov sú povinní riadne užívať a udržiavať byt, hradiť náklady na všetky opravy súvisiace s jeho užívaním a zabezpečovať včasné vykonanie drobných opráv v byte. Užívatelia prispievajú na údržbu a opravy spoločných častí a spoločných zariadení domu, ktoré sú v podielovom spoluvlastníctve, stanovenou sumou do fondu prevádzky, údržby a opráv.

2. Užívateľ bytu je povinný na svoje náklady odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v byte alebo v spoločných priestoroch sám alebo tí, ktorí s ním bývajú. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení užívateľa závady a poškodenia odstrániť a požadovať od užívateľa náhradu.
3. Užívateľ bytu – nájomca má právo, po predchádzajúcom upozornení prenajímateľa, odstrániť závady v nevyhnutnej miere, ak si prenajímateľ nesplní svoju povinnosť odstrániť závady brániace riadnemu užívaniu bytu, alebo ktorými je výkon nájomcovho práva ohrozený a požadovať od neho náhradu účelne vynaložených nákladov. Právo na náhradu musí uplatniť u prenajímateľa bez zbytočného odkladu. Právo zanikne, ak sa neuplatnilo do šiestich mesiacov od odstránenia závad.
4. Užívateľ bytu - nájomca je povinný oznámiť bez zbytočného odkladu prenajímateľovi potrebu tých opráv v byte, ktoré má znášať prenajímateľ a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.

Čl. 5

Poriadok a čistota v bytovom dome

1. Užívateľ bytu je povinný udržiavať poriadok a čistotu v bytovom dome a jeho okolí. Na svoje náklady odstrániť poškodenia a znečistenia, ktoré spôsobil v dome sám alebo tí, ktorí s ním v byte bývajú. Správca má právo poškodenie a znečistenie odstrániť na náklady užívateľa, ak pôvodca znečistenia alebo poškodenia v obvyklom čase nesplní základné povinnosti užívateľa.
2. Komunálny odpad je užívateľ povinný odkladať do nádob na to určených tak, aby bol zachovaný poriadok a čistota. Za odvoz a likvidáciu domového odpadu zodpovedá obec podľa všeobecne záväzného nariadenia obce.
3. Zakazuje sa ukladať materiál zo stavebných úprav, neskladné predmety do zberných nádob a predmety, ktoré by mohli poškodiť tieto nádoby alebo mechanizmy zberných vozidiel. Do zberných nádob sa zakazuje uskladňovať horľavý materiál, uhynuté zvieratá a odpad, ktorý by ohrozil bezpečnosť osôb, ktoré s nimi nakladajú.
4. Uskladňovanie nadrozmerného odpadu je povolené len na zbernom mieste, určenom obcou, nie je povolené uskladňovanie nadrozmerného odpadu v priestoroch bytového domu.
5. Pri likvidácii nadrozmerného odpadu, najmä odpadu z povolených vlastných stavebných úprav, je povinný nájomca alebo vlastník rešpektovať a dodržiavať všeobecne záväzné nariadenia obce a odstrániť ho na svoje náklady.
6. Užívateľ nesmie ukladať žiadne predmety na schodištiach, chodbách a voľne v pivničných priestoroch. Je zakázané skladovať v obytnom dome horľaviny alebo výbušniny (benzín, petrolej, fľaše so stlačeným plynom).
7. V spoločných častiach a zariadeniach bytového domu (chodby, schodištia, výtahy) je zakázané fajčiť, iným spôsobom používať tabakové výrobky, používať alkoholické nápoje a iné omamné látky.
8. Ak upratovanie nie je zabezpečené iným spôsobom, poriadok a čistotu v dome obstarávajú užívatelia sami podľa vopred dohodnutého harmonogramu, ktorý je zverejnený v spoločných častiach a zariadeniach bytového domu na tabuli. Súčasťou harmonogramu je vedenie mien užívateľov, starajúcich sa o dodržiavanie čistoty a poriadku v určených termínoch.
9. Rozsah prác pri upratovaní zahŕňa:
 - zametanie, utieranie, umývanie schodov a chodieb a ostatných spoločných častí a spoločných zariadení domu (pivnica, kočikáreň, kabína výtahu a pod.), minimálne 1 x týždenne,

- čistenie osvetľovacích zariadení, okien v spoločných priestoroch, dverí do domu a do spoločných priestorov, zábradlí a ostatných spoločne užívaných zariadení, minimálne 2 x ročne,
 - čistenie a udržiavanie schodnosti chodníkov a prístupových ciest k domu a k jeho spoločným zariadeniam (zametanie, odpratávanie snehu, posypávanie pri poľadovici a pod.) podľa potreby.
10. Balkóny a terasy je potrebné udržiavať v čistote a odstránenie nečistoty a snehu vykonávať tak, aby nedošlo k ohrozeniu bezpečnosti osôb a majetku.

Čl. 6

Ostatné zariadenia v dome

1. K hlavným uzáverom vody, kúrenia, plynu, elektriny, kanalizačným čistiacim otvorom a iným podobným zariadeniam, musí byť vždy prístup. Priestory, v ktorých sú umiestnené hlavné uzávery vody, kúrenia, plynu a elektriny nesmú byť určené pre skladovanie vecí, resp. za iným účelom užívateľmi bytov využívané.
2. Hlavné uzávery elektrických rozvodov, kúrenia, plynu a vody musia byť označené podľa platných predpisov.
3. Osoba, ktorá uzatvára hlavné uzávery elektriny, kúrenia, vody a plynu obvyklým spôsobom musí zabezpečiť, aby sa užívatelia bytov včas dozvedeli o rozsahu ich uzavretia a tiež čas znovu otvorenia, okrem prípadov mimoriadnych a havarijných.
4. Kočíkárňu slúži pre užívateľov na odkladanie kočíkov, trojkoliek, bicyklov, saní a iných športových potrieb.
5. Na chodby, schodištia a do iných spoločných častí a zariadení nie je dovolené ukladať predmety, ktoré bránia ich spoločnému užívaniu alebo môžu sťažiť záchranné práce pri vzniku požiaru alebo by pri hromadnom úniku osôb z bytového domu mohli byť príčinou úrazu alebo bránia spriechnutiu únikovej cesty. Do spoločných priestorov (aj kočíkárni) sa nesmú ukladať motorky, mopedy a pod. z dôvodu zabezpečenia dodržiavania predpisov o požiarnej ochrane.
6. Na strechu bytového domu nie je dovolené vychádzať. Prístup na strechu domu je povolený len osobám za účelom kontroly, údržby a opravy strechy a osobám, ktoré užívajú strechu na základe zmluvy o nájme. Užívatelia bytov majú na strechu dovolený prístup len, ak je to nevyhnutné na odvrátenie živelnej udalosti alebo inej nehody.

Čl. 7

Otváranie a zatváranie bytového domu

1. Užívatelia bytov a nebytových priestorov sú povinní vykonať úkony k zamedzeniu vstupu do objektu nežiadúcim osobám.
2. Tam, kde sú vchodové dvere do domu vybavené zariadením na automatické otváranie z bytu (automatický vrátnik) alebo zvončekom do bytu, je užívateľ bytového domu (nájomca alebo vlastník) povinný zatvárať vstupné dvere do domu aj počas celého dňa.
3. Zamykanie vchodu sa vykonáva podľa dohody užívateľov bytov vo vchode.

Čl. 8

Vyvesovanie a vykladanie vecí

1. Veci uložené alebo vyvesené v oknách alebo na balkónoch, viditeľných z verejného priestranstva nesmú rušiť vzhľad domu. Predmety nečisté vzhľadom a zápachom odpudzujúce, nie je dovolené vyvesovať a vykladať vôbec.
2. V prípadoch umiestnenia kvetov v oknách, na balkónoch, ktoré sú prirodzenou ozdobou domu, musia byť kvety zabezpečené proti pádu. Pri ich zalievaní nesmie pretekajúca voda poškodzovať alebo znečisťovať bytový dom, prípadne osobný majetok ostatných užívateľov alebo chodcov.

Čl. 9

Prášenie a čistenie predmetov

1. Koberce, rohožky, matrace a pod. sa môžu prášiť len na vyhradených miestach, ak také sú pri bytovom dome zriadené, od 7.00 hod do 21.00 hod. Znečistený priestor musí používateľ uviesť do poriadku ihneď po ukončení prášenia alebo podobnej činnosti.
2. Prášenie kobercov, rohožík, matracov, zmetákov, metiel a pod. z okien bytov a spoločných priestorov a balkónov nie je dovolené.
3. Po chodbách, výťahoch a ostatných priestoroch nie je povolené vyhadzovať odpadky a čistiť šatstvo, koberce, obuv a iné predmety. Cigarety, ohorky, popol a smeti sa nesmú nikdy vyhadzovať cez okná a balkóny, ani odhadzovať v spoločných priestoroch.

Čl. 10

Pokoj v dome

1. Nájomca alebo vlastník bytu, osoby, ktoré žijú s nájomcom alebo vlastníkom bytu v spoločnej domácnosti, nájomca nebytového priestoru a iné osoby zdržiavajúce sa v dome sú povinní správať sa tak, aby sami, ani osoby, ktoré s nimi bývajú nerušili a neobťažovali susedov nadmerným hlukom, nerobili výtržnosti, nezhoršovali podmienky riadneho užívania bytu a domu ostatným užívateľom.
2. Pokiaľ sa užívatelia bytového domu (nájomcovia alebo vlastníci) nedohodnú inak, nočný klud 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. Nie je dovolené hrať na hudobných nástrojoch, spievať, hlučne sa zabávať, používať vysávače, práčky, vítačky a iné obdobné prístroje a vykonávať inú činnosť, ktorá spôsobuje hluk. Nájomca alebo vlastník bytu alebo nebytového priestoru je povinný v tomto čase stíšiť rozhlasové, televízne a iné prijímače na primeranú izbovú počuteľnosť.

Čl. 11

Domáce zvieratá

1. Chovať alebo mať v držbe domáce zvieratá (psy, mačky, iné zvieratá) možno len na základe súhlasu nadpolovičnej väčšiny užívateľov príslušného vchodu v súlade so všeobecne záväzným nariadením obce. Súhlas nie je potrebný, ak sa jedná o psov určených na sprevádzanie a ochranu slepcov nevidomých, invalidným osobám, ktoré potrebujú psa ako doprovod. V jednom byte je možné chovať maximálne 1 dospelého psa (staršieho ako 6 mesiacov).
2. Vlastníci domácich zvierat sú povinní dbať na to, aby ich domáce zvieratá nespôsobovali hygienické nedostatky alebo nečistotu v bytovom dome a sú povinní

- okamžite odstrániť spôsobenú nečistotu, ďalej sú povinní zabezpečiť, aby nedošlo k obťažovaniu a ohrozovaniu užívateľov bytového domu.
3. Užívateľ, ktorý chová alebo má v držbe zviera, musí zabezpečiť základné hygienické, veterinárne a bezpečnostné opatrenia a opatrenia proti svojvoľnému úteku zvieratá.
 4. Psa, ani iné domáce zviera, nie je dovolené chovať v spoločných častiach a zariadeniach, v pivnici, na balkóne, garáži a pod.. Psa nemožno ponechať v uzavretom priestore (byte) bez možnosti močenia a vyprázdňovania dlhšie ako 12 hodín denne.
 5. V bytovom dome sa nesmú chovať úžitkové zvieratá.
 6. Pes sa v spoločných častiach a spoločných zariadeniach nesmie pohybovať bez vodítka (výnimkou je prípad, ak ho majiteľ nesie na rukách alebo v košíku alebo v taške).
 7. Za psa vždy zodpovedá držiteľ psa alebo osoba, ktorá psa vedie alebo nad psom vykonáva dohľad. Držiteľ psa a iného zvieratá chovaného v bytovom dome zodpovedá za všetky škody spôsobené týmito zvieratami.
 8. Vlastník domáceho zvieratá musí zabezpečiť, aby zviera neobťažovalo iných užívateľov a ich návštevníkov nad mieru primeranú pomerom. Zviera, ktoré bude ohrozovať alebo ohrozí, či poškodí zdravie alebo majetok ostatných užívateľov, nemôže byť naďalej chované v bytovom dome.
 9. Správca nenesie žiadnu zodpovednosť za škody, záväzky alebo práva každého druhu, spôsobené alebo spojené s poškodením alebo poranením domácimi zvieratami.

Čl. 12

Vytápanie, zatekanie do bytov

1. Každý nájomca, vlastník bytu alebo nebytového priestoru je povinný správať sa tak, aby svojou činnosťou nespôsobil vytopenie, resp. zatekanie susedných bytov alebo nebytových priestorov. Závalu na zariadení je povinný bez odkladu nahlásiť prenajímateľovi a vlastníkovi bytového domu.
2. Drobné opravy v byte zabezpečuje užívateľ bytu, nebytového priestoru tak, aby zamedzil zhoršeniu technického stavu a hygienickej úrovne susedných bytov z dôvodu zatečenia alebo vytopenia bytu alebo nebytového priestoru.
3. V prípade vytopenia susedného bytu z dôvodu nedbalosti (jednorázové vytopenie pri praní v práčke, pri poškodení sifónov, nezatvorenie batérie atď.), odstránenie škôd vzniknutých vytopením hradí užívateľ, ktorý vytopenie alebo zatečenie spôsobil. Ak tak neurobí po predchádzajúcom upozornení prenajímateľa, nájomcu alebo vlastníka bytu alebo nebytového priestoru, ktorému spôsobil škodu, môže poškodený zabezpečiť odstránenie škody na náklady nájomcu alebo vlastníka, ktorý škodu spôsobil.

Čl. 13

Údržba, opravy a služby

1. Poruchy kúrenia, plynu, elektrických rozvodov, rozvodov studenej a teplej vody, poruchy TKR, bleskozvodov a kanalizačných prípojok, ktoré sú charakterizované ako spoločné zariadenia domu (§ 2 ods. 5 Zákona) je potrebné ohlásiť domovému dôverníkovi, ktorý túto skutočnosť bezodkladne nahlási správcovi. Oprava spoločných zariadení v bytovom dome je financovaná z fondu prevádzky, údržby a opráv (ďalej FPÚaO).
2. Oprava spoločných častí domu, ktoré sú definované v § 2 ods. 4 Zákona, je financovaná z FPÚaO spravidla na základe schváleného plánu opráv alebo na základe vzniku havarijného stavu.

3. Deratizačné a dezinfekčné služby v dome zabezpečí správca v zmysle platnej legislatívnej úpravy, resp. na požiadanie užívateľov. Náklady spojené s výkonom tejto služby znášajú užívatelia príslušného bytového domu.
4. Ak je potrebné pri opravách v byte centrálne uzatvoriť stúpačku, musí užívateľ túto skutočnosť oznámiť domovému dôverníkovi, ktorý túto skutočnosť bezodkladne nahlási správcovi.
5. Do spoločných častí a zariadení domu nemá užívateľ právo svojvoľne zasahovať. Svojvoľné vypúšťanie a napúšťanie systému ústredného kúrenia sa považuje za nedovolený čin a priame ohrozenie zdravia a životov obyvateľov domu. Náklady spojené s uvedením spoločných zariadení do užívania schopného stavu znáša v plnej výške užívateľ, ktorý uskutočnil nepovolený zásah. Toto ustanovenie neplatí v prípade vzniku havárie v dome.

ČASŤ III. SPOLOČNÉ A ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

Čl. 14 Závaznosť ustanovení

1. Ustanovenia tohto domového poriadku platia primerane pre nájomcov bytov, vlastníkov bytov a nájomcov nebytových priestorov, ich podnájomníkov, nájomníkov spoločných častí a zariadení domov a ostatných osôb zdržiavajúcich sa aj prechodný čas v priestoroch bytového domu.
2. Porušenie ustanovení tohto domového poriadku, pokiaľ nepôjde o priestupok v zmysle zákona č. 372/1990 Zb. v platnom znení, sa považuje za porušenie členských povinností, ktorých opakovanie môže byť dôvodom vylúčenia z členstva v družstve.

Čl. 15 Záverčné ustanovenia

1. Správca domu je povinný vyvesiť domový poriadok na takom mieste vo vchode, ktoré je prístupné všetkým užívateľom bytov.
2. Domový poriadok bol schválený na schôdzi Zhromaždenia delegátov SBD Sobrance dňa 31.5.2012.
3. Tento domový poriadok nadobúda účinnosť dňom 1.6.2012. Dňom nadobudnutia účinnosti sa zároveň zrušuje doterajší domový poriadok.

Ing. Anna SEDLÁKOVÁ, v. r.
predseda predstavenstva

Mgr. Ladislav POPOVIČ, v. r.
podpredseda predstavenstva