

# **DOMOVÝ PORIADOK BYTOVÉHO DRUŽSTVA SPIŠSKÁ NOVÁ VES**

## **Čl. I.**

### **Úvodné ustanovenia**

1. Tento domový poriadok upravuje najmä vzťahy vlastníkov, nájomcov družstevných bytov a nebytových priestorov, bytového družstva a správcu domu (ďalej len „družstvo“) pri užívaní bytov a nebytových priestorov v dome, spôsob zabezpečenia poriadku, pokoja a čistoty v bytovom dome, ako aj spôsob užívania spoločných častí a spoločných zariadení v bytovom dome.
2. Základné práva a povinnosti družstva, vlastníkov a nájomcov upravuje Občiansky zákonník, zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov a zákon o nájme a podnájme nebytových priestorov.
3. Vlastníkom neprevedených bytov je družstvo.
4. Členstvo v družstve, užívanie bytu, vykonávanie drobných opráv, platenie nájomného upravujú Stanovy Bytového družstva Spišská Nová Ves.

## **Čl. II.**

### **Všeobecné ustanovenia**

1. Bytom sa rozumie miestnosť alebo súbor miestností, ktoré sú rozhodnutím stavebného úradu trvalo určené na bývanie a môžu na tento účel slúžiť ako samostatné bytové jednotky.
2. Bytovým domom sa rozumie budova, v ktorej je viac ako polovica podlahovej plochy určená na bývanie a má viac ako tri byty a v ktorej byty a nebytové priestory sú vo vlastníctve alebo spoluvlastníctve jednotlivých vlastníkov a spoločné časti domu a spoločné zariadenia tohto domu sú súčasne v podielovom spoluvlastníctve vlastníkov bytov a nebytových priestorov.
3. Nebytovým priestorom sa rozumie 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 domu a spoločné zariadenia domu.
4. Spoločnými časťami domu sa rozumejú časti domu nevyhnutné na jeho podstatu a bezpečnosť, najmä základy domu, strechy, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodištia, spoločné terasy, podkrovia, povaly, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie.
5. Spoločnými zariadeniami domu sa rozumejú zariadenia, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu, a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo domu. Takýmito zariadeniami sú najmä výťahy, pracovne a kotolne vrátane technologického zariadenia, sušiarne, kočíkarne, spoločné televízne antény, bleskozvody, komíny, vodovodné, teplotnosné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové prípojky.
6. Spoločnými časťami domu a príslušenstvom domu, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu a pritom nie sú stavebnou súčasťou domu (ďalej len "príslušenstvo"), sa rozumejú oplotené záhrady a stavby, najmä oplotenia,

prístrešky a oplotené nádvorja, ktoré sa nachádzajú na pozemku patriacom k domu (ďalej len "príľahlý pozemok").

7. Styk vlastníkov so správcom zabezpečuje zástupca vlastníkov zvolený na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

### **Čl. III.**

#### **Užívanie spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva domu**

1. Spoločné časti, spoločné zariadenia a príslušenstvo možno užívať iba na účely, na ktoré sú stavebne určené. V týchto častiach nie je dovolené uskladňovať materiály, ktoré môžu vyvolať bezprostredné nebezpečenstvo vzniku požiaru.
2. Spoločné časti a spoločné zariadenia sa nesmú zatarasovať trvalým umiestňovaním predmetov, ktoré by bránili ich spoločnému užívaniu, ktoré by mohli v prípade požiaru či inej živelné udalosti sťažiť záchranné práce alebo prístup k VTZ.
3. V spoločných častiach a spoločných zariadeniach sa nesmie používať otvorený oheň.
4. V prípade neoprávneného zabratia priestoru v spoločných častiach a spoločných zariadeniach družstvo vyžiada okamžitú nápravu a vrátenie do pôvodného stavu. Pokiaľ sa náprava nevykoná, urobí ju družstvo na náklady dotknutého nájomcu alebo vlastníka.

### **Čl. IV.**

#### **Ostatné zariadenia domu**

1. Ostatné zariadenia domu tvoria aj hlavný uzáver vody, plynu, kanalizácia, komíny a iné technické zariadenia.
2. K hlavným uzáverom vody a plynu, ku kanalizačným čistiacim otvorom, ku komínovým dvierkam, k hasiacim zariadeniam a iným technickým zariadeniam musí byť zabezpečený voľný prístup, ak sa uvedené zariadenia nachádzajú v miestnosti, ktorá je vo výhradnom osobnom užívaní vlastníka, musí byť k nim zabezpečený prístup v nutnom prípade aj za jeho neprítomnosti.
3. Hlavné uzávery vody a plynu musia byť označené dobre viditeľnými orientačnými nápismi.
4. Osoba, ktorá uzatvára hlavné uzávery vody, plynu, ústredného kúrenia a pod. je povinná zabezpečiť, aby doba ich uzavretia a otvorenia bola vlastníkom a nájomcom v dome včas oznámená.

### **Čl. V.**

#### **Ochrana pred požiarmi**

Nájomcovia a vlastníci bytov sú povinní počínať si tak, aby nedochádzalo k vzniku požiarov a k poškodzovaniu vybavenia požiarnej ochrany. V prípade potreby sú povinní umožniť vstup do domu na vykonanie opatrení na zdoľanie požiaru, alebo na zamedzenie jeho šírenia, príp. na vykonanie iných záchranných prác.

## **Čl. VI.**

### **Poriadok a čistota v dome**

1. Udržiavanie čistoty v dome je spoločnou povinnosťou všetkých vlastníkov a nájomcov bytov. Upratovanie a čistenie sa robí podľa dohody vlastníkov a nájomcov bytov v rozsahu:
  - zametanie schodov, vestibulu a spoločných chodieb podľa potreby, aj denne
  - umývanie podlahy výťahovej kabíny
  - umývanie schodov, vestibulu, spoločných chodieb a vchodových dverí podľa potreby, najmenej raz za týždeň
  - zametanie priestoru pred vchodom zvonka raz za týždeň
  - čistenie chodníkov, odpratávanie snehu a posyp v zimnom období podľa potreby.
2. Vlastník a nájomca bytu je povinný na svoje náklady odstrániť poškodenia a mimoriadne znečistenia, ktoré spôsobil v dome sám alebo členovia jeho domácnosti. Platí to aj v prípade znečistenia spôsobeného jeho domácim zvieratkom.
3. Smeti, odpadky a vychladnutý popol sa vysypávajú výlučne do nádob na to určených tak, aby sa zachovala maximálna čistota týchto nádob a okolitého prostredia. V prípade uplatnenia triedeného odpadu dodržiavať zásady triedenia odpadu. Odkladanie smetí, popola a odpadkov do spoločných priestorov sa zakazuje. Zakazuje sa rozhadzovať smeti a papiere po okolí alebo ich vyhadzovať z okien, balkónov a loggií.
4. Neskladné predmety, ktoré nie je možné umiestniť do nádob na to určených, sa odkladajú na osobitné miesto vyhradené obcou, ktorá zabezpečí ich odvoz v zmysle platných právnych predpisov o nakladaní s komunálnym odpadom.
5. Koberce, rohožky, periny, matrace a pod. je dovolené prašiť len na miestach na to určených v čase od 07.00 hod. do 19.00 hod. Tieto veci sa nesmú prašiť na chodbách, balkónoch, loggiách a z okien bytu.
6. Vytriasať, vyprašovať alebo zhadzovať z okien, balkónov a loggií akékoľvek predmety je zakázané.
7. Kvetiny v oknách, na balkónoch a loggiách musia byť zabezpečené proti pádu. Pri ich zalievaní nesmie pretekajúca voda znečisťovať bytový dom, príp. majetok občanov.

## **Čl. VII.**

### **Pivnice**

1. Pivnice sú príslušenstvom bytu a používajú sa na účely k tomu určené.
2. Vlastník a nájomca bytu je povinný vykonať také opatrenia, aby potraviny uložené v pivniciach neboli zdrojom rozširovania sa hmyzu a hlodavcov.

## **Čl. VIII.**

### **Pranie a sušenie bielizne**

1. Práčovňu a sušiareň používajú nájomcovia a vlastníci bytov podľa potreby, a to v poradí, na ktorom sa dohodnú.
2. Zariadenie práčovne a sušiarne sa musí používať šetrne a podľa návodu, ktorý má byť vyvesený v práčovni.
3. V práčovni je dovolené prať len bielizeň nájomcu a vlastníka bytu a členov jeho domácnosti. Bielizeň infekčne chorých sa nesmie prať v spoločnej práčovni.

4. Nájomca alebo vlastník odovzdá po použití a uprataní pracovne kľúč zástupcovi vlastníkov, ktorý má skontrolovať stav zariadenia (plynomer, elektromer, vodoměr) pracovne.

## **Čl. IX.**

### **Pokoj v dome**

1. Nájomcovia a vlastníci bytov sú povinní správať sa tak, aby nadmerným hlukom alebo iným nevhodným správaním nerušili a neobťažovali ostatných bývajúcich, musia sa zdržať všetkého, čím by nad mieru primeranú pomerom obťažovali iného alebo vážne ohrozovali výkon jeho práv. Preto najmä nesmú ohroziť susedný byt úpravami svojho bytu alebo spoločných priestorov bez toho, že by urobili dostatočné opatrenie, najmä nesmú nad mieru primeranú pomerom obťažovať susedov hlukom, prachom, popolčekom, dymom, plynmi, parami, pachmi, pevnými a tekutými odpadmi, svetlom, tienením a vibráciami a nesmú nechať chované zvieratá špiniť spoločné časti.
2. Pokiaľ sa nájomcovia a vlastníci bytov nedohodnú inak, čas od 22.00 hod. do 06.00 hod. sa považuje za čas nočného klúdu. V tomto čase sa nemôže hrať na hudobné nástroje, spievať, hlučne sa baviť, používať vysávače, práčky a iné obdobné prístroje a vykonávať akúkoľvek činnosť spôsobujúcu hluk.
3. V čase od 21.00 hod. je potrebné stlmiť rozhlasové a televízne prijímače, zariadenia na reprodukciu hudby a pod. na izbovú počuteľnosť tak, aby hluk neprenikal do susedných bytov.
4. Nadmerné hlučné elektrické spotrebiče a stroje, ktoré sa používajú pri domácich prácach a úpravách v bytoch (najmä vŕtačky) sa nesmú používať v čase od 20.00 hod. do 08.00 hod.
5. Porušenie povinností pre zabezpečenie pokoja v dome sa podľa zákona o priestupkoch môže posudzovať ako priestupok, ktorý je sankcionovateľný. U nájomcov a vlastníkov, ktorí sú členmi družstva, môže byť porušovanie pokoja dôvodom na vylúčenie z členstva.

## **Čl. X.**

### **Domáce zvieratá**

1. Chovať domáce zvieratá je dovolené, len pokiaľ tieto zvieratá a ich chov nespôsobujú hygienické alebo zdravotné závary a škody, neohrozujú čistotu a bezpečnosť v dome a neprimerane neobťažujú ostatných vlastníkov a nájomcov v dome.
2. Každý vlastník a nájomca, ktorý chová zviera, je povinný oboznámiť sa s platnými právnymi predpismi, ktoré upravujú podmienky chovu domácich zvierat, ochranu zvierat a veterinárnu starostlivosť.

## **Čl. XI.**

### **Informačné zariadenia v dome**

1. Vývesky, nápisy a iné informačné zariadenia je dovolené umiestniť na dome len so súhlasom vlastníkov bytov v dome.
2. Pri prvom pridelení bytov družstvo označí každý byt poradovým číslom.
3. Nájomcovia a vlastníci si označia poštové schránky a zvončeky do bytu svojim menom a priezviskom.
4. Bytový dom musí byť na viditeľnom mieste označený súpisným a orientačným číslom.

## **Čl. XII.**

### **Otváranie a zatváranie domu**

1. Vchodové dvere domu je každý vlastník a nájomca povinný uzatvárať a zamedzovať tak neoprávnenému prístupu cudzích osôb do domu. Vchodové dvere majú byť voľne otvárateľné len z vnútra domu.
2. Uzamknúť zamykateľné časti spoločných zariadení v dome je povinný ten, kto priestory použil.
3. Vlastník a nájomca je povinný po každom opustení pivnice a komory uzamknúť spoločné vstupné dvere do týchto priestorov.
4. Pokiaľ sa vlastníci a nájomcovia nedohodnú inak, bytový dom sa uzamyká v čase od 21.00 hod. do 06.00 hod.
5. V domoch, v ktorých sú zvončeky do bytov umiestnené aj pred vchodovými dverami do domu alebo ak ide o viacpodlažné domy, kde je v bytoch zároveň inštalované automatické odomykanie vchodových dverí, je vhodné uzamykať dom nepretržite počas 24 hodín.
6. Kľúče od uzamykaných spoločných častí a zariadení domu a od miestností, v ktorých sú domové uzávery vody, plynu a pod. sa ukladajú na vyhradenom mieste. Vlastníci a nájomcovia sa o uložení kľúčov vhodným spôsobom informujú.

## **Čl. XIII.**

### **Osvetlenie spoločných častí a zariadení domu**

1. Po zotmení sa hospodárne osvetľujú všetky spoločné časti a spoločné zariadenia v dome, prístupy k domu a spoločné zariadenia mimo domu, pokiaľ je to potrebné v záujme bezpečnosti osôb.
2. V domoch, v ktorých nie je potrebné stále osvetlenie, môžu byť vchody, schodišťa a chodby vybavené minútovými alebo schodišťovými vypínačmi.

## **Čl. XIV.**

### **Záverečné ustanovenia**

1. Domový poriadok musí byť vyvesený na takom mieste v bytovom dome, ktoré je prístupné všetkým vlastníkom a nájomcom bytov a nebytových priestorov a návštevníkom domu.
2. Tento domový poriadok bol schválený Predstavenstvom Bytového družstva Spišská Nová Ves dňa 30.05.2013.
3. Tento domový poriadok nadobúda platnosť dňom prijatia a zrušuje domový poriadok prijatý Zhromaždením delegátov BD v Spišskej Novej Vsi zo dňa 15.11.2003.

Anna Kostelníková  
predsedníčka Predstavenstva BD SNV

Mária Peklanská  
podpredseda Predstavenstva BD SNV

V Spišskej Novej Vsi, dňa 30.05.2013