

# DOMOVÝ PORIADOK OSBD POVAŽSKÁ BYSTRICA

**Tento domový poriadok sa vzťahuje na nájomcov družstevných bytov, ako aj vlastníkov bytov, ktorí s OSBD uzatvorili zmluvu o výkone správy.**

## PRVÁ ČASŤ VŠEOBECNÉ USTANOVENIA

### Čl. 1

#### **Povinnosti a práva správcu bytov**

1. Základné práva a povinnosti Okresného stavebného bytového družstva v Považskej Bystrici ako správcu bytov, spoločných priestorov, miestnosti neslúžiacich na bývanie a ostatných zariadení v dome upravujú stanovy OSBD Pov. Bystrica, ustanovenia Občianskeho zákonníka, zákon 182/93 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov a príslušné vykonávacie predpisy.
2. OSBD ako správca domu je povinný zabezpečiť nájomcom v družstevných bytoch a vlastníkom bytov nerušené užívanie bytov ako aj poskytovanie všetkých služieb spojených s bývaním.
3. OSBD je povinné vykonávať riadnu údržbu a potrebné opravy domu a jeho zariadení v spolupráci so zástupcom vlastníkov bytov (ďalej len ZVB) za úhradu. Taktiež je povinné vykonávať opravy a riadnu údržbu spravovaných bytov ak o to bývajúcí požiada za úhradu.
4. Družstvo je povinné dbať o úpravy bytov a domov v rámci požiadaviek vyplývajúcich z meniacej sa legislatívy.

## **Čl. 2**

### **Práva a povinnosti nájomcov a vlastníkov bytov**

1. Hlavnou povinnosťou nájomcov bytov i vlastníkov bytov vo vzťahu k správcovi je platenie zálohových úhrad za užívanie bytu a služby spojené s užívaním.
2. Nájomca družstevného bytu má právo na primeranú zľavu z úhrady za užívanie bytu ak správca napriek jeho písomnému upozorneniu neodstránil v byte závady technického charakteru, ktoré podstatne alebo dlhší čas zhoršujú jeho užívanie. Právo na alikvotnú zľavu z úhrady má nájomca i vtedy, ak je užívanie bytu zhoršené neplnením predpísaných služieb v rámci platných noriem.
3. Všetci bývajúci v dome sú povinní riadne užívať byt, spoločné zariadenia domu a chrániť tak majetok pred poškodením a znehodnotením, zachovať zásady občianskeho spolunažívania a vytvárať tak podmienky na nerušné bývanie a užívanie spoločných priestorov a zariadení v dome.
4. Bývajúci môže vykonávať stavebné a bytové úpravy pre zlepšenie úrovne bývania, ale je povinný žiadať od majiteľa a správcu povolenie a súhlas pre daný druh úpravy z titulu zavedenia zmien do pasportu budovy.
5. Nájomca alebo vlastník bytu je povinný poverenému zástupcovi družstva umožniť vstup do bytu vo vpred oznámenom termíne a po predložení preukazu, za účelom vykonania nutnej prehliadky alebo opravy v byte. V prípade havárie a ohrozenia majetku družstva je poverený zástupca družstva oprávnený vstúpiť do bytu aj bez predchádzajúceho oznámenia a súhlasu, za účasti príslušníka polície a jedného svedka, o čom sa spíše na mieste záznam.
6. Zmenu počtu osôb je povinný nahlásiť neodkladne nájomca ako aj majiteľ bytu.

## **DRUHÁ ČASŤ**

### **Čl. 3**

#### **Užívanie spoločných priestorov a zariadení**

1. Spoločné priestory a zariadenia sú miesta na spoločné užívanie všetkých obyvateľov domu. Používajú sa výhradne na účely, na ktoré sú určené alebo upravené dohodou všetkých bývajúcich. Sú v spoluvlastníctve všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov.
2. O spôsobe užívania spoločných priestorov a ich prerozdelení sa dohodnú vlastníci bytov na domovej schôdzi vlastníkov bytov.
3. Náklady spojené s údržbou domu sa hradia z fondu opráv domu. Náklady na odstránenie závad spôsobených úmyselne alebo z nedbalosti znáša ten, kto ich zaviniť. Za tým účelom je potrebné vyhotoviť zápis o spôsobe závady, resp. škody so svedkom, prípadne u škody väčšieho rozsahu za účasti polície.

## Čl. 4

### Poriadok a čistota spoločných priestorov

1. O poriadok a čistotu v spoločných priestoroch sa povinne starajú obyvatelia domu (vchodu) podľa poradia alebo iným dohodnutým spôsobom na domovej schôdzi. Do udržiavania čistoty sa zahrňujú tieto priestory:
  - vstupná časť hlavného a vedľajšieho vchodu
  - príslušná časť pivničného priestoru
  - kabína výťahu + dvere výťahu
  - chodníka pred vchodmi, v zimnom období odstránenie snehu alebo poľadovice pred vchodmi tak, aby bola zabezpečená bezpečnosť chodcov v súlade s príslušným nariadením mesta.
2. Poriadok a čistotu chodieb a schodišť na jednotlivých podlažiach udržujú striedavo obyvatelia príslušného podlažia podľa potreby, najmenej 1x do týždňa.
3. Podľa potreby najmenej 1x do roka je nutné vykonať dôkladné vyčistenie blízkeho okolia domu (tiež strihanie živých plotov). Na týchto prácach je povinný zúčastniť sa aspoň 1 člen domácnosti každého bytu. Práce organizuje ZVB.
4. Sústavne neplnenie povinností týkajúcich sa čistenia a udržiavania poriadku rieši OSBD na podnet ZVB.
5. Užívateľ bytu je povinný na svoje náklady odstrániť mimoriadne znečistenie ktoré spôsobil sám alebo príslušník jeho domácnosti. Ak túto povinnosť nesplní, môže OSBD znečistenie odstrániť na jeho náklad.
6. Smeti, odpadky, triedený odpad a vychladnutý popol sa vysypávajú do nádob na ten účel určených tak, aby sa zachovala maximálna čistota.

## Čl. 5

### Informačné zariadenia v dome

1. OSBD v spolupráci s ZVB zabezpečuje správne označenia domu a vchodu.
2. ZVB v spolupráci s OSBD zabezpečí umiestnenie informačnej tabule na viditeľnom mieste. O operatívne informácie na inf. tabuli sa stará ZVB.
3. Užívateľ bytu je povinný zabezpečiť a udržiavať čitateľnú menovku na zvončeku a poštovej schránke.

## Čl. 6

### Ostatné zariadenia v dome

1. Ku komínovým dvierkam, hlavným uzáverom vody a plynu, ku kanalizačným, čistiacim otvorom, pokiaľ sú v spoločných priestoroch, musí byť zabezpečený voľný prístup. Ak sa tieto zariadenia nachádzajú v priestoroch užívaných výlučne s užívateľom alebo vlastníkom bytu, je tento povinný na požiadanie ZVB sprístupniť priestory za účelom technických zásahov a opráv.
2. OSBD zabezpečuje označenie hlavných uzáverov plynu a vody dobre viditeľnými označeniami.
3. Osoba, ktorá uzatvára hlavné uzávěry vody, plynu a ústredného kúrenia, je povinná zabezpečiť, aby doba ich uzatvorenia a otvorenia bola obyvateľom domu včas oznámená.

## Čl. 7

### Užívanie garáží

1. Nájomca alebo vlastník garáže je povinný dodržiavať príslušné ustanovenia domového poriadku, najmä zásady udržiavania poriadku a čistoty v dome a jeho okolí, taktiež dodržiavanie nočného pokoja.

## Čl. 8

### Televízne rozhlasové antény

1. Užívateľom alebo vlastníkom bytov sa zakazuje zriaďovať na strechách alebo obvodných múroch individuálne televízne a rozhlasové antény, ak je dom vybavený spoločným anténnym rozvodom, bez súhlasu OSBD.
2. Antény (ak neplatí odst. 1) môžu byť montované až po súhlase OSBD iba odbornou firmou.
3. Prípadne škody spôsobené neplnením odst. 1,2 je povinný uhradiť užívateľ, ktorý škodu spôsobil.

## Čl. 9

### Protipožiarne – bezpečnostné opatrenia

1. OSBD v spolupráci so ZVB je povinné oboznámiť užívateľov bytov domu so zásadami protipožiarnej ochrany ich vyvesením na viditeľnom mieste vo vchode.
2. Užívatelia bytov a nebytových priestorov sú povinní dodržiavať všetky opatrenia uvedené v týchto zásadách.
3. OSBD je povinné udržiavať hasiace zariadenia v prevádzky schopnom stave.

## **Čl. 10**

### **Pivnice a uskladnenie paliva**

1. OSBD v spolupráci so ZVB je povinné očíslovať pivnice zhodne s očíslovaním bytov.
2. Ak užívatelia bytov uskladňujú v pivnici potraviny a materiál, sú povinní urobiť také opatrenia, aby tieto neboli zdrojom rozširovania hmyzu a hlodavcov.
3. V domoch bez ústredného kúrenia alebo diaľkového kúrenia sa používajú vyhradené pivnice na uskladňovanie paliva.
4. V bytoch, spoločných priestoroch na balkóne, lógií a pod. sa nesmie rúbať drevo, rozťíkať uhlie a pod.
5. Užívatelia bytov, pre ktorých bolo dovezené palivo, sú povinní sa postarať o riadne očistenie chodníkov a spoločných priestorov znečistených jeho dopravou a skladovaním.
6. Vstup s otvoreným ohňom do pivníc je zakázaný. V čase mrazov musia byť pivničné okienka zatvorené.

## **Čl. 11**

### **Uzatváranie a zamykanie domu**

1. ZVB zabezpečuje funkčné uzatváranie vchodových dverí samozatváračom, elektrickým vrátnikom, alebo kľúčom. Zamykanie vchodu sa vykoná podľa dohody užívateľov bytov vo vchode.

## **Čl. 12**

### **Prášenie a čistenie**

1. Koberce, rohožky, periny, matrace a pod. je dovolené prášiť iba na miestach na to určených v čase od 7.00 do 20.00 hod.
2. Vytriasať, vyprašovať alebo vyhadzovať z okien alebo balkónov, prípadne do svetlíkov akékoľvek predmety je zakázané.

## **Čl. 13**

### **Kľud v dome**

1. Užívatelia bytov sú povinní správať sa tak, aby nadmerným hlukom nerušili ostatných užívateľov bytov v dome.
2. Právo na nerušený odpočinok vyžaduje, aby sa v čase nočného kľudu, t. j. od 22.00 do 6.00 hod. vylúčil akýkoľvek hluk prenikajúci do iných bytov. Užívatelia bytov sú povinní v tomto čase stíšiť rozhlasové a televízne prijímače.

3. Užívateľ je povinný postarať sa o odrušenie elektrických spotrebičov, ak tieto rušia príjem rozhlasových a televíznych prijímačov v ostatných bytoch.

#### **Čl. 14**

##### **Domáce zvieratá**

1. Chovať psov, mačky a iné zvieratá je dovolené len ak tieto nespôsobujú hygienické závady, nečistotu a neohrozuje obyvateľov domu a sú prihlásené v zmysle mestského nariadenia danej lokality.
2. Pokiaľ si na chov zvierat uvedených v odst. 1 sťažujú ostatní užívatelia, je nutný súhlas všetkých užívateľov bytov vo vchode.
3. Voľný pohyb psov (bez doprovodu) je zakázaný a to aj v spoločných priestoroch domu.

#### **Čl. 15**

##### **Vzťahy medzi užívateľmi bytov a OSBD (správcu)**

1. Vzťahy medzi užívateľmi bytov a OSBD (správcu) zabezpečuje zvolený ZVB.

#### **Čl. 16**

##### **Záverečné ustanovenia**

1. Priestupky voči domovému poriadku, priestupky proti občianskemu spolunažívaniu a priestupky poškodzujúce majetok OSBD alebo vlastníkov bytov a domu sa riešia na domovej schôdzi, prípadne úrovni OSBD alebo orgánov miestnej a štátnej správy alebo v občiansko – súdnom konaní.

**riaditeľ OSBD**

**1.7.2009**