



BYTOVÉ DRUŽSTVO SNINA

Budovateľská 2204, 069 01 Snina

DOMOVÝ PORIADOK

BYTOVÉHO DRUŽSTVA SNINA

PLATNÝ OD 1.7.2003

ČL. 1

UŽÍVANIE BYTU A NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

- 1.) Základné práva a povinnosti Bytového družstva Snina (ďalej len „správca domu“) a nájomcov bytov vo vlastníctve družstva alebo vlastníkov bytov v správe družstva (ďalej len „užívateľ bytu“) upravujú zákon č. 40/1964 Zb.z. - Občiansky zákonník v znení neskorších právnych predpisov, zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, zákon č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a Stanovy BD Snina. Postavenie bytového družstva upravuje Obchodný zákonník.
- 2.) 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.
- 3.) Užívateľ bytu alebo nebytového priestoru je povinný užívať ho podľa určenia, užívať služby spojené s užívaním, dodržiavať zásady dobrého susedského spoluzitia a ustanovenia tohto domového poriadku. Užívateľ bytu alebo nebytového priestoru je povinný sa starať o ochranu majetku pred akýmkoľvek poškodením.
- 4.) Užívateľ bytu alebo nebytového priestoru 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 domovníkom. Správca zrealizuje zmeny vyplývajúce zo zmeneného počtu osôb v byte užívateľa ak si tento v stanovenej lehote nespĺnil oznamovaciu povinnosť, na základe oznámenia domovníka.
- 5.) Užívateľ bytu alebo nebytového priestoru nesmie vykonávať stavebné úpravy ani podstatné zmeny bez predchádzajúceho súhlasu správcu, a to ani na vlastný náklad. 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, vysekávanie 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 bytu alebo nebytového priestoru zodpovedá za prípadnú škodu, ktorá vznikne neodborným vykonávaním zmien a úprav (napr. prístrešky na balkón, farbenie okien, rolety - žalúzie a iné).
- 6.) 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 nespĺnením tejto povinnosti vznikla.
- 7.) Užívateľ bytu alebo nebytového priestoru je povinný umožniť správcovi, aby vykonal prehliadku 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 vodomero, odčítania pomerových rozdeľovačov vykurovacích nákladov, inštalácií kontrolného merania teploty v byte, pri požari, živelnnej pohrome, resp. inej havárii. Pri dlhšej neprítomnosti je užívateľ bytu povinný zabezpečiť havarijnú sprístupnosť bytu (ponechať kľúče u susedov, príp. oznámiť domovníkovi dostupnosť kľúčov, zabezpečiť bezpečnostnú službu a pod.).
- 8.) Pracovníci správcu musia byť označení a pri vstupe do bytov sú povinní na požiadanie legitimovať svoju totožnosť predložením zamestnaneckého preukazu potvrdzujúceho ich totožnosť.

ČL. 2

UDRŽIAVACIA POVINNOSŤ SPRÁVCU

- 1.) Správca je povinný zabezpečovať riadnu údržbu a potrebné opravy spoločných častí a zariadení domu.
- 2.) 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.
- 3.) Správca má právo požadovať, aby veci upravené bez jeho súhlasu boli bezodkladne alebo v stanovenej lehote uvedené do pôvodného stavu na náklady užívateľa.

ČL. 3

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. 4

PORIADOK A ČISTOTA V DOME

- 1.) Užívateľ bytu je povinný udržiavať poriadok a čistotu v dome. 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 nádoby na to určenej tak, aby bol zachovaný poriadok a čistota.
- 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 vyhradenom mieste, nie je povolené uskladňovanie nadrozmerného odpadu v priestoroch bytového domu.
- 5.) Za odvoz a likvidáciu domového odpadu zodpovedá obec podľa všeobecne záväzného nariadenia obce.
- 6.) Pri likvidácii nadrozmerného odpadu, najmä odpadu z povolených vlastných stavebných úprav je povinný nájomca alebo vlastník rešpektovať a dodržiavať všeobecne záväzného nariadenia obce a odstrániť ho na svoje náklady.
- 7.) Užívateľ nemôže odkladať svoje veci v komunikačných priestoroch na schodištiach, chodbách a voľne v pivničných priestoroch. Je zakázané skladovať v obytnom dome horľaviny alebo výbušniny (benzín, petrolej, fľaše so stlačeným plynom).
- 8.) V komunikačných priestoroch domu (chodby, schodišťa, výťahy) je zakázané fajčiť, iným spôsobom používať tabakové výrobky, používať alkoholické nápoje a iné omamné látky.
- 9.) Poriadok a čistotu v dome obstarávajú užívatelia sami podľa vopred dohodnutého harmonogramu, ktorý bude zverejnený na informačnej tabuli (informačnom zariadení). Súčasťou harmonogramu bude uvedenie mien nájomcov alebo vlastníkov starajúcich sa o dodržiavanie čistoty a poriadku v určených termínoch.
- 10.) Rozsah prác pri upratovaní je nasledovný:
 - zametanie, utieranie, umývanie schodov a chodieb a ostatných spoločných častí domu a spoločných zariadení domu (pivnica, sušiareň, žehliareň, kočíkareň, kabína výťahu 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.
- 11.) Balkóny a terasy je potrebné udržiavať v čistote a odstránenie nečistoty a snehu vykonávať tak, aby nedošlo k ohrozeniu bezpečnosti osôb a majetku.

ČL. 5

OSTATNÉ ZARIADENIA V DOME

- 1.) K hlavným uzáverom vody, plynu, elektriny, kanalizačným čistiacim otvorom a iným podobným zariadeniam, musí byť vždy prístup. Priestory v ktorých sú umiestnené hlavné uzávery vody, plynu a elektriny nesmú byť obsadené pre skladovanie vecí, resp. za iným účelom užívateľmi bytov.
- 2.) Hlavné uzávery elektrických rozvodov, 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 znovuotvorenia, okrem prípadov mimoriadnych a havarijných.
- 4.) Kočíkareň slúži pre nájomcu alebo vlastníka na odkladanie kočíkov, trojkoliek, bicyklov, saní a iných športových potrieb. Do kočíkárne sa nesmú ukladať motorky, mopedy a pod. z dôvodu zabezpečenia predpisov o požiarnej ochrane.
- 5.) Na chodby, schodišťa a iné spoločné priestory nie je možné umiestňovať predmety, ktoré bránia ich spoločnému užívaniu, môžu sťažiť záchranné práce pri vzniku požiaru, ako aj nie je dovolené ich uzamykanie.

ČL. 6

OTVÁRANIE A ZATVÁRANIE DOMU

- 1.) Užívateľia 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, resp. uzamykať vstupné dvere do domu aj počas celého dňa.

ČL. 7

VYVESOVANIE A VYKLADANIE VECÍ

- 1.) Vyvesovanie a vykladanie prádla, perín a podobných predmetov do hlavných ulíc a verejných priestranstiev rušivým spôsobom nie je povolené. Predmety nečisté vzhľadom a zápachom odpudzujúce, nie je dovolené vyvesovať a vykladať vôbec.
- 2.) V prípadoch umiestnenia kvetov v oknách, na balkónoch, lodžiách, ktoré sú prirodzenou ozdobou domu, musia byť kvety zabezpečené proti pádu. Pri ich zalievaní nesmie pretekajúca voda poškodzovať alebo znečisťovať dom, prípadne osobný majetok ostatných užívateľov domu alebo chodcov.

ČL. 8

PRÁŠENIE A ČISTENIE PREDMETOV

- 1.) Koberce, rohožky, periny a pod. sa môžu prášiť len na vyhradených miestach od 6.00 hod do 22.00 hod. Znečistený priestor musí používateľ uviesť do poriadku ihneď po ukončení prášenia alebo podobnej činnosti.
- 2.) Prášenie kobercov, rohožíek, perín a pod. z okien bytov a spoločných priestorov, balkónov a loggií je zakázané.
- 3.) Po chodbách, výtťahoch a ostatných priestoroch je zakázané vyhadzovať odpadky a čistiť šatstvo, koberce, obuv a iné predmety.

ČL. 9

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 22⁰⁰ hod. do 6⁰⁰ 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, vŕtačky 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 početnosť.

ČL. 10

DOMÁCE ZVIERATÁ

- 1.) Chovať alebo mať v držbe domáce zvieratá (psy, mačky, iné zvieratá) možno len v súlade so všeobecne záväzným nariadením obce na základe povolenia. Bez povolenia je možné chovať len tie domáce zvieratá, ktoré majú spĺňať funkciu sprievodcov pre postihnutých užívateľov (slepí alebo telesne postihnutí užívatelia).
- 2.) Vlastníci domácich zvierat sú povinní dbať na to, aby ich domáce zvieratá nespôsobovali hygienické nedostatky alebo nečistotu v bytovom dome, sú povinní zabezpečiť, aby nedošlo k obťažovaniu a ohrozovaniu obyvateľov bytového domu.
- 3.) Užívateľ, ktorý chová alebo má v držbe zviera, musí zabezpečiť základné hygienické, veterinárne a bezpečnostné opatrenia.
- 4.) Každý pes, držaný nepretržite po dobu viac ako 90 dní na území Mesta Snina podlieha evidencii psov vedenej na MsU Snina. Držiteľ je povinný prihlásiť psa do evidencie v lehote 30 dní od jeho nadobudnutia na MsU.
- 5.) Psa je zakázané chovať v pivnici, na povale, na balkóne, garáži a pod..
- 6.) Psa nemožno ponechať v uzavretom priestore (byte) bez možnosti močenia a kalenia dlhšie ako dvanásť hodín denne.

- 7.) V bytovom dome nie je dovolené chovať úžitkové zvieratá.
- 8.) V prípade, že užívateľ, ktorý má v držbe zviera a porušuje jednotlivé ustanovenia všeobecne záväzného nariadenia Mesta Snina, ostatní užívatelia bytov a nebytových priestorov majú právo túto skutočnosť nahlásiť prenajímateľovi, zástupcovi spoločenstva alebo správcovi, ktorý v súlade s ustanovením všeobecne záväzného nariadenia obce zjedná nápravu.

ČL. 11

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 vlastníčkovi 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.

ČASŤ II. SPOLOČNÉ A ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

Čl. 12

ZÁVÄZNOSŤ 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 tohoto domového poriadku, pokiaľ nepôjde o priestupok v zmysle zák. č. 372/1990 Zb. v platnom znení, sa považuje za porušenie členských povinností, ktorých opakovanie môže byť dôvodom vylúčenia z členstva v družstve.

Čl. 13

ZÁVEREČNÉ 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 BD Snina dňa 26.4.2004.
- 3.) Tento domový poriadok nadobúda účinnosť dňom 1.5.2004. Dňom nadobudnutia účinnosti sa zároveň zrušuje doterajší domový poriadok.

Ing. František FECKO, v. r.
Predseda predstavenstva BD Snina

Michal ŠELEPEC, v. r.
Podpredseda predstavenstva BD Snina