

STAVEBNÉ BYTOVÉ DRUŽSTVO TOPOĽČANY



DOMOVÝ PORIADOK

Čl. I. Všeobecné ustanovenie Prvá časť

1. Tento domový poriadok upravuje práva a povinnosti správcu domu, vlastníka a nájomníka bytu vyplývajúce z užívania bytu. Upravuje vzájomné vzťahy vlastníkov a nájomníkov, podnájomníkov a osôb, ktoré s nimi bývajú v byte (**ďalej len užívateľov**) v bytových domoch v správe Stavebného bytového družstva Topoľčany (**ďalej len správca**), spôsob zabezpečenia poriadku a čistoty v dome a jeho príľahlom okolí. Upravuje taktiež spôsob užívania spoločných priestorov a zariadení domu.
2. Základné práva a povinnosti vlastníkov a nájomníkov bytov upravuje Občiansky zákonník, Zákon č. 182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov o vlastníctve bytov a nebytových priestorov a Stanovy SBD Topoľčany .
3. 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.
4. Bytovým domom (**ďalej len dom**) 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 za podmienok ustanovených v tomto zákone o vlastníctve alebo spoluvlastníctve jednotlivých vlastníkov a spoločné časti domu a spoločné zariadenia tohto domu sú súčasne v podielovom spoluvlastníctve vlastníkov bytov.
5. Spoločnými časťami domu sa rozumejú časti domu nevyhnutné na jeho podstatu a bezpečnosť a sú určené na spoločné užívanie, najmä základy domu, strechy, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodišťa, spoločné terasy, podkrovia, povaly, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie.
6. 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, práčovne a kotolne vrátane technologického zariadenia vyfinancované vlastníkami bytov, sušiarne, kočíkárne, spoločné televízne antény, bleskozvody, komíny, vodovodné, teplonosné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové prípojky.

Čl. II. Práva a povinnosti užívateľov bytov pri užívaní bytov

1. Užívateľ bytu a osoby ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti majú právo užívať byt a jeho príslušenstvo, právo užívať spoločné priestory a zariadenia domu.
2. Užívateľ bytu je povinný užívať byt, spoločné priestory a zariadenia domu riadne a riadne užívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu. Užívateľ bytu má povinnosť konať tak, aby pri užívaní, udržiavaní, zmenách, pri prenajatí bytu v dome nerušil a neohrozoval ostatných užívateľov.

3. Užívateľ bytu v dome je povinný umožniť na požiadanie na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do bytu správcovi a osobe oprávnenej vykonávať opravu a údržbu za účelom vykonania obhliadky alebo opravy, ak opravu nezabezpečí sám, alebo ak ide o opravu spoločných častí domu, alebo spoločných zariadení domu prístupných z jeho bytu, alebo montáž a údržbu zariadení na meranie spotreby tepla a vody v byte a odpočet nameraných hodnôt v priebehu roka a hlavne na konci kalendárneho roka, kedy odpočítané údaje slúžia na rozpočítanie dodaných energií do domu. V prípade že sa odpočet na konci roka nezrealizuje z hocikakého dôvodu, je užívateľ bytu povinný požiadať správcu bezodkladne o odpočet hodnôt na meračoch v byte (najneskôr do 15. januára nasledujúceho roka).
4. Užívateľ bytu alebo nebytového priestoru v dome je povinný na svoje náklady odborne zabezpečiť odstránenie závady a poškodenia, ktoré na iných bytoch v dome, alebo na spoločných častiach domu, alebo spoločných zariadeniach domu, alebo príslušenstve spôsobil sám alebo osoby, ktoré jeho byt užívajú, alebo ho navštevujú.
Ak sa tak nestane do 7 dní od vzniku škody, má správca domu právo po písomnom upozornení poškodenia odstrániť a požadovať od užívateľa bytu náhradu vo výške nevyhnutných nákladov.
5. Užívateľ bytu v dome je povinný na svoje náklady byt v dome udržiavať v stave spôsobilom na riadne užívanie, najmä včas zabezpečovať údržbu a opravy. Je povinný konať tak, aby pri užívaní, udržiavaní, zmenách, pri prenajatí bytu v dome, prípadne jeho časti a pri inom nakladaní s bytom v dome nerušil a neohrozoval ostatných vo výkone ich vlastníckych, spoluvlastníckych a spoluužívacích práv.
6. Ak užívateľ bytu v dome svojím konaním zasahuje do výkonu vlastníckeho práva ostatných vlastníkov bytov v tomto dome takým spôsobom, že obmedzuje alebo znemožňuje výkon vlastníckeho práva tým, že hrubo poškodzuje byt, spoločné časti domu, spoločné zariadenia domu, 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 vlastníkov bytov v dome nariadiť predaj bytu (§11 čl.5 Zákona 182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov).

Čl. III.

Stavebné úpravy bytu a nebytového priestoru

1. Pred zámerom uskutočniť stavebné úpravy alebo udržiavacie práce je užívateľ bytu povinný o svojich zámeroch písomne informovať správcu. Pri stavebných úpravách, ktoré môžu ovplyvniť stabilitu stavby, požiaru bezpečnosť, alebo jej vzhľad je nutné predložiť projektovú dokumentáciu a statický posudok.
2. Zákon č. 50/ 1976 Zb. (Stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, vyhláška MŽP SR č. 453/200 Z.z. ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona určuje, v ktorých prípadoch je potrebné stavebné povolenie, ohlásenie, alebo nie je potrebné ani ohlásenie.
3. V záujme bezpečnosti užívateľov bytov každé nedodržanie stavebného zákona je správca povinný ohlásiť stavebnému úradu.

4. Užívateľ bytu v dome nemôže vykonávať úpravy bytu, ktorými by ohrozoval alebo rušil ostatných v neprimeranom rozsahu alebo by menil vzhľad domu, bez súhlasu väčšiny všetkých vlastníkov bytov v dome.

Užívanie bytového domu

Druhá časť

Čl. IV.

Pokoj v dome

1. Užívateľ bytu a osoby ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti, ako aj iné osoby zdržiavajúce sa v byte a v dome, sú povinní správať sa tak, aby nerušili ostatných užívateľov nadmerným hlukom alebo inak nezhoršovali podmienky riadneho užívania bytov v dome.
2. V čase od 19.00 hod. do 22.00 hod. sú užívatelia povinní znížiť hlučnosť a stíšiť audiovizuálne zariadenia na izbovú počuteľnosť. Nočný pokoj je stanovený od 22.00 hod. do 6.00 hod. V tomto čase nie je dovolené vykonávať žiadnu činnosť, ktorá by spôsobovala akýkoľvek hluk, rušiaci nočný pokoj v dome.
3. Vykonávanie stavebných úprav spôsobujúcich hluk sú užívatelia povinní obmedziť v pracovné dni na čas od 8.00 hod. do 17.00 hod., v sobotu od 9.00 hod. do 14.00 hod. V nedeľu a vo sviatok je vykonávanie stavebných úprav zakázané.

Čl. V.

Uzamykanie bytového domu

1. Z dôvodu zamedzenia prístupu cudzích ľudí do bytového domu, ochrany majetku bývajúcich, sú užívatelia bytov povinní zamýkať hlavný vchod od 22. hod. do 6.00 hod.
2. V domoch, v ktorých sú panely domácich telefónov bytov umiestnené pred vchodovými dverami do domu a je v bytoch zároveň nainštalované automatické odomykanie dverí, sú vchodové dvere uzatvorené nepretržite počas celého dňa blokovaním elektrickým zámkom, prípadne blokovaním elektromagnetom.

Čl. VI.

Zabezpečenie prístupu do bytového domu

1. V každom bytovom dome je zástupca domu (poverená osoba), ktorý má kľúče od uzamknutých spoločných priestorov.
2. Každý užívateľ bytu má povinnosť po identifikácii vpustiť do domu havarijnú službu, zástupcu správcu domu, príslušníkov požiarneho zboru, lekársku pomoc, príslušníkov polície, zamestnancov pošty .

Čl. VII.

Poriadok a čistota v dome

1. Čistotu a poriadok v spoločných častiach domu, v príslahlom okolí zabezpečuje správca domu spôsobom a rozsahom, ktorý odsúhlasila schôdza vlastníkov bytového domu.

2. Rozsah prác pri upratovaní je zahrnutý v pracovnej náplni platenej upratovacej služby. V bytových domoch, kde nie je vlastními odsúhlasená platená upratovacia služba, zabezpečujú upratovanie užívateľa na základe dohodnutého rozsahu a rozpisu služieb.
3. Pokiaľ niektorí užívatelia nerešpektujú dohodnutý rozsah a rozpis služieb na upratovanie spoločných priestorov, správca postupuje voči nim v zmysle uznesenia schôdze vlastníkov domu, ak bolo schválené.
4. V zimných mesiacoch vyplýva zo zákona č.135/1961 Z.z. a nariadenia Mesta Topoľčany č. 3/1991 povinnosť pre užívateľov bytov zabezpečiť čistenie chodníkov prilahlých k nehnuteľnosti (sneh, ľad).
5. Užívateľ bytu je povinný bezodkladne na vlastné náklady odstrániť väčšie znečistenie spoločných priestorov, ktoré spôsobil sám, jeho návšteva, alebo jeho domáce zvierá. Táto povinnosť sa vzťahuje aj na znečistenie spoločných priestorov žuvačkami.
6. Je zakázané lepiť a umiestňovať na sklá vestibulových vchodov, výťahových dverí, akékoľvek letáky reklamného charakteru.
7. Systém nakladania s odpadmi je upravený Všeobecne záväzným nariadením mesta (obce) o nakladaní s komunálnym odpadom a drobným stavebným odpadom.
8. Užívateľ bytu nesmie znemožniť (napr. parkovaním auta) vykonanie pravidelného odvozu odpadu a prístup hasičskej techniky k vonkajším hydrantom. Do kontajnerov nie je dovolené ukladať horľavý, výbušný a zdravie ohrozujúci odpad.
9. V spoločných priestoroch domu ako sú schodiská, chodby, pivnice, nesmú byť umiestňované materiály a predmety ohrozujúce bezpečnosť bývajúcich a ktoré môžu vyvolať požiar, prípadne výbuch
10. Užívateľ bytu, prípadne jeho návšteva, nesmie vetrať do chodby výpary z varenia alebo dym z cigariet z bytu a zamorovať ovzdušie schodiska (zákon č. 377/2004 Z.z. o ochrane nefajčiarov).
11. V súčasnosti nie sú pochybnosti o škodlivosti fajčenia na zdravie fajčiarov i nefajčiarov, ktorí sú vystavení účinkom tabakového dymu. Je preto zakázané fajčenie v kabíne výťahu (aj z bezpečnostných dôvodov), v priestoroch spoločného schodiska a v pivničných priestoroch (zákon č. 377/2004 Z.z. o ochrane nefajčiarov).
12. Vytriasať, prášiť a čistiť predmety z okien a balkóna bytu je zakázané. Uvedené činnosti sa vykonávajú na zariadeniach a v priestore na to určenom.
13. Kvety umiestnené na parapetoch okien a na balkónoch musia byť bezpečne zaistené proti pádu. Pri ich zalievaní nesmie voda pretekať a poškodzovať spoločné časti domu, ani veci susedov.

Čl. VIII.

Informačné zariadenia v dome

1. Užívateľ bytu je povinný označiť svoj byt, pivničný priestor, poštovú schránku, svojim menom.
2. Správca umiestni na viditeľnom mieste vo vchode domu závesnú skrinku na oznamy (alebo zvolí inú vhodnú formu na základe rozhodnutia schôdze vlastníkov domu).

3. Základné informácie, ktoré musia byť zverejnené vo vchodoch domu:
 - menný zoznam bývajúcich po poschodiach
 - adresa správcu domu s uvedením telefónnych čísiel a čísiel havarijnej služby
 - telefónne čísla pre tiesňové volania
 - meno zástupcu domu
 - umiestnenie domových uzáverov plynu, vody, elektrickej energie, ústredného kúrenia

ČI. IX.

Užívanie spoločných priestorov v dome

1. Spoločné priestory v dome môžu užívatelia bytov užívať len za účelom, na ktorý boli určené. Zmena účelu užívania priestorov môže byť vykonaná len v súlade so stavebným zákonom.
2. Nevyužívané spoločné priestory (kočíkárne, práčovne a pod.) môžu byť využité na základe rozhodnutia väčšiny užívateľov v bytovom dome na rozšírenie pivničných priestorov, alebo dočasne užívané za odplatu v prvom rade užívateľmi v dome na primerané účely (obchod, sklad, a pod). O výške úhrady za takto dočasne užívané spoločné priestory rozhoduje väčšina užívateľov bytového domu, čo je uvedené v zápisnici zo schôdze vlastníkov domu v časti prijatých uznesení.
3. Príjem za dočasné užívanie spoločných častí domu, spoločných zariadení domu alebo príslušenstva je príjmom fondu opráv a je použitý hlavne na financovanie opráv spoločných častí a zariadení domu, čistý výnos potom podlieha zdaneniu .
4. Za bezpečnosť a ochranu spoločných priestorov, v ktorých sú umiestnené vyhradené technické zariadenia, zodpovedá správca bytového domu, ktorý zabezpečí ich uzamknutie za účelom znemožnenia prístupu neoprávnených osôb.

ČI. X.

Chov domácich zvierat

Domáce zvieratá, najmä psov a mačky možno chovať v byte iba v súlade so všeobecne záväzným nariadením mesta (obce) o chove zvierat, (napr. Všeobecne záväzné nariadenie mesta Topoľčany č. 8 /2002).

1. Je zakázané chovať, alebo držať zvieratá na balkónoch, v pivniciach a iných spoločných priestoroch.
2. Vlastníci domácich zvierat sú povinní zabezpečiť, aby nedošlo k obťažovaniu susedov brechaním alebo zavýjaním psov, spevom vtáctva a podobne. Taktiež sú povinní dbať na to, aby zvieratá nespôsobili porušenie hygienických zásad v byte a v spoločných častiach domu. Ak k tomu dôjde, sú ich majitelia povinní nečistotu bezodkladne odstrániť a uviesť spoločné priestory do vyhovujúceho hygienického stavu.

Čl. XI.

Televízne a rozhlasové antény

1. Televízne, rozhlasové a satelitné antény na vonkajšej fasáde domu je možné zriaďovať len na základe písomného súhlasu správcu, ktorému predchádza súhlas väčšiny vlastníkov v dome .
2. Na zateplený obvodový plášť domu a zateplenú strechu domu je zakázané inštalovať akékoľvek zariadenia na príjem rozhlasového, televízneho a satelitného signálu.
3. Nie je dovolené svojvoľne sa zdržiavať na strešných priestoroch, tieto poškodzovať premiestňovaním televíznych antén, prípadne iným spôsobom. V prípade zistenia škôd vzniknutých z uvedených dôvodov, budú tieto dané k náhrade užívateľovi, ktorý ich spôsobil.

Čl. XII.

Spoločné a záverečné ustanovenia

1. Domový poriadok domov v správe Stavebného bytového družstva Topoľčany schválilo predstavenstvo družstva na svojom zasadnutí dňa 22. júla 2008 a predložilo na písomné hlasovanie vlastníkov bytov v dome, konané v mesiaci august 2008. Účinnosť Domového poriadku je odo dňa schválenia nadpolovičnou väčšinou všetkých vlastníkov bytov v dome. Súčasne sa ruší doterajší Domový poriadok SBD Topoľčany platný od 1. 1. 2006. Dodržiavanie ustanovení tohto domového poriadku bude začlenené do Zmluvy o výkone správy a do nájomnej zmluvy, ako ďalšia povinnosť vlastníkov a nájomníkov bytov, a to najneskôr v Dodatkoch uvedených zmlúv platných odo dňa schválenia Domového poriadku nadpolovičnou väčšinou všetkých vlastníkov bytov v dome. Správca zabezpečí, aby bol tento Domový poriadok domov v správe Stavebného bytového družstva Topoľčany vyvesený na viditeľnom mieste vo všetkých vchodoch v bytových domoch v správe družstva.



Tibor Fodor
Predseda predstavenstva



Ľudovít Magáth
Podpredseda predstavenstva

ZÁKAZNÍCKÉ CENTRUM A POKLADŇA NA PRÍZEMÍ POSKYTUJE SLUŽBY:

Pondelok	7.15 – 15.15 hod.
Utorok	7.15 – 15.15 hod.
Streda	7.15 – 17.15 hod.
Štvrtok	7.15 – 15.15 hod.
Piatok	7.15 – 15.15 hod.

TELEFÓNNE ČÍSLA SBD TOPOĽČANY

Havarijná služba:

Výťahy	0903 766 398
Elektro	0903 763 922
Inštalácie	0903 750 075

Správa a údržba bytov :

Riaditeľ družstva, útvar služieb a stredisko údržby	038 532 32 43
Sekretariát riaditeľa a EN, FAX	038 532 32 45
Ekonomický úsek bytová agenda	038 532 32 42
Učtáreň analytickej evidencie	038 532 32 44

Elektronická pošta :

Oficiálna schránka:	sekretariat@sbdtopolcany.sk
Riaditeľ:	riaditel@sbdtopolcany.sk
Ekonomický úsek:	sbdtopol@stonline.sk

Web:	www.sbdtopolcany.sk
INFO SBD:	info.spravodajca@sbdtopolcany.sk

Tiesňové volania:

Polícia	158
Mestská polícia	159
Integračný záchranný systém	112
Rýchla zdravotná služba	155
Požiarňa služba	150