

DOMOVÝ PORIADOK

čl. 1

Úvodné ustanovenia

Domový poriadok upravuje občianske spolunažívanie nájomcov a vlastníkov bytov v bytových domoch, práva a povinnosti nájomcov a vlastníkov bytov a nebytových priestorov, podmienky užívania bytov, spoločných priestorov, zariadení domov a používania služieb. Je platný pre bytové domy v správe Okresného stavebného bytového družstva v Nitre.

čl. 2

Užívanie bytu

Nájomca a vlastník bytu a osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti, majú právo užívať byt a jeho príslušenstvo, právo užívať spoločné priestory zariadenia domu a právo používať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s nájomom a vlastníctvom bytu. Nájomca a vlastník bytu je povinný užívať byt, spoločné priestory a zariadenia domu riadne a riadne používať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu, užívať byt a jeho príslušenstvo na bytové účely. Pri výkone svojich práv sú povinní dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom a vlastníkom riadny výkon ich práv.

čl. 3

Úpravy bytu

Úpravy v byte súvisiace s jeho užívaním uhrádza nájomca a vlastník bytu. Bez súhlasu správcu nesmú vykonať úpravy bytu a jeho zariadenia, ktorými by bol menený vzhľad domu, ohrozená statická

bezpečnosť konštrukcií, narušená činnosť technických zariadení domu, voda, vykurovanie, plyn, kanalizácia a pod.

čl. 4

Užívanie spoločných priestorov a zariadení domu

Spoločnými časťami a zariadeniami domu sa rozumejú priestory a zariadenia určené na spoločné užívanie. Spoločnými časťami sú: vchody, chodby, schodištia, obvodové múry, strechy. Spoločnými zariadeniami sú najmä: výťahy, kočikárne, pracovne, sušiarne, bleskozvody, vodovodné, teplotné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové prípojky. Spoločné časti a zariadenia domu možno užívať iba na účely, na ktoré sú stavebne určené. V týchto priestoroch a zariadeniach nie je dovolené uskladňovať materiály, ktoré môžu vyvolať bezprostredné nebezpečenstvo požiaru. Na chodby, schodištia a iné priestory nie je možné dlhodobo umiestňovať predmety, ktoré by bránili ich spoločnému užívaniu, alebo by mohli v prípade vzniku požiaru alebo inej živelnnej udalosti sťažiť záchranné práce. V priestoroch kočikárne možno okrem detských kočíkov a invalidných vozíkov umiestňovať najmä bicykle, detské kolobežky, trojkolky a iné podobné športové potreby, ak sa nájomcovia a vlastníci nedohodnú inak.

Opravy, údržbu, prípadne revízie spoločných priestorov a zariadení zabezpečuje správca.

čl. 5

Domový odpad

Každý, kto býva v dome je povinný zachovávať poriadok a čistotu v bytoch, v spoločných častiach a zariadeniach bytového domu, ako aj na príľahlom pozemku bytového domu. Komunálny odpad sú povinní nájomcovia a vlastníci bytov a nebytových priestorov vynášať do nádob na to určených. Je prísne zakázané vysýpanie odpadu v spoločných priestoroch a na príľahlých pozemkoch. Je neprípustné akýkoľvek odpad či predmet vyhadzovať z okien.

Za odvoz odpadu z vlastných stavebných úprav bytu zodpovedá nájomca alebo vlastník, taktiež za objemný odpad z domácnosti. Do zberných nádob sa zakazuje ukladať zemina, stavebný odpad, tehly, tekutý odpad, uhynuté zvieratá, veľkorozmerný odpad.

čl. 6

Poriadok a čistota v dome

Nájomcovia a vlastníci bytov si v rámci svojho vchodu vytvoria vlastný systém služieb pri upratovaní spoločných priestorov, aby bola zabezpečená ich neustála čistota, ak sa na domovej schôdzi nedohodnú inak. Čistenie chodníka od snehu a ľadu pred vchodom alebo domom spadá do upratovania spoločných priestorov.

Vymetať odpadky z balkónov a terás, prášiť koberce a iné predmety na balkónoch a terasách sa zakazuje. V zimnom období je potrebné očistiť balkóny a terasy od snehu v čase, keď nie je ohrozená bezpečnosť osôb a majetku.

Nájomca a vlastník bytu je povinný na vlastné náklady odstrániť mimoriadne znečistenie, ktoré spôsobil v dome, toto platí aj v prípade znečistenia spôsobeného jeho domácim zvieratkom. Tí, ktorí v pivniciach uložia potraviny, sú povinní vykonať také opatrenie, aby uložené potraviny neboli zdrojom šírenia pachu, hmyzu a hlodavcov.

čl. 7

Uzamknutie domu

Pokiaľ sa nájomcovia alebo vlastníci nedohodnú inak, dom sa uzamyká v čase od 22.00 do 6.00 hod. Za uzamknutie domu sú zodpovední nájomcovia alebo vlastníci bytov. V domoch, v ktorých sú zvončeky do bytov umiestnené aj pred vchodovými dverami domu, alebo ide o viacpodlažný dom, ak je v bytoch zároveň nainštalované odomykanie vchodových dverí, je vhodné uzamykať dom nepretržite počas 24 hod.

čl. 8

Kľúče a ich používanie

Kľúče od uzamknutých spoločných priestorov, zariadení domu a od miestností, kde sú uzávery vody, plynu a podobne sa ukladajú na vyhradenom mieste a to buď u správcu, u zástupcu vlastníkov, prípadne u obidvoch.

čl. 9

Osvetlenie spoločných priestorov a zariadení domu

Spoločné priestory, chodby a schodištia sa osvetľujú za pomoci automatických spínačov. Osvetľovanie suterénu a pivníc sa zapína samostatným vypínačom, pričom každý nájomca alebo vlastník musí dbať, aby po opustení týchto priestorov vypol svetlo.

čl. 10

Ostatné zariadenia domu

Správca zabezpečuje viditeľné označenie hlavného uzáveru plynu, vody, kúrenia, elektrickej energie a vybavenia domu hasiacimi zariadeniami a inými vecnými prostriedkami požiarnej ochrany podľa osobitného predpisu. Nájomcovia a vlastníci bytov a nebytových priestorov sú povinní zachovávať voľný prístup k vodovodným a plynovým uzáverom, ku komínovým dvierkam ako aj k iným podobným zariadeniam.

Z hľadiska protipožiarnej bezpečnosti je zakázané skladovať a akýmkoľvek spôsobom manipulovať v pivničných priestoroch, bytoch a priestoroch slúžiacich na spoločné užívanie: s výbušninami a horľavými látkami ako sú napr. trhaviny, benzín, petrolej, acetón a iné látky podobného zloženia. V spoločných priestoroch je zakázané parkovať a štartovať motocykle a skladovať príp. pracovať na strojoch a zariadeniach, ktoré sú naplnené pohonnou zmesou.

čl. 11

Chov zvierat

Chovať domáce zvieratá je možné pri dodržaní všetkých hygienických predpisov o chove, riadnej starostlivosti a zabezpečení, že zviera nebude obťažovať ostatných obyvateľov v dome.

čl. 12

Výt'ahy

O používaní výt'ahov platia osobitné predpisy, ktoré musia byť vyvesené v kabínkach výt'ahov. Je zakázané používať osobný výt'ah na prepravu stavebných materiálov a ťažkých nákladov.

čl. 13

Kľud v dome

Nájomcovia a vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome sú povinní správať sa tak, aby nerušili a neobťažovali ostatných nájomcov a vlastníkov a osoby bývajúce v dome nadmerným hlukom alebo iným nevhodným správaním. Je prísne zakázané fajčenie vo výt'ahoch a v spoločných priestoroch domu. Pokiaľ sa nájomcovia a vlastníci nedohodnú inak, čas od 22.00 hod. do 6.00 hod. sa považuje za čas nočného kľudu.

Stavebné práce v bytoch je možné vykonávať v dňoch: pondelok až sobota v čase od 8,00 hod. do 19,00 hod. V nedeľu a počas sviatkov je vykonávanie stavebných prác zakázané. V záujme dobrých susedských vzťahov je vhodné vopred upozorniť susedov o vykonaní stavebných úprav v bytoch.

čl. 14

Zriad'ovanie antén

Zriad'ovať televízne, satelitné, rozhlasové a iné antény, internet na dome možno len s písomným súhlasom správcu.

čl. 15

Požiarne bezpečnosť v dome

Správca je povinný na viditeľnom mieste vo vchodoch do domu umiestniť Požiarno-poplachové smernice. Nájomcovia a vlastníci bytov sú povinní v priestoroch domu a v prísluších priestoroch riadiť sa týmito zásadami.

Zakazuje sa deťom zdržiavať sa a hrať v pivničných a iných spoločných priestoroch, manipulovať s vypínačmi elektrických zariadení, otvárať rozvodové skrinky, protipožiarne hydranty a iné zariadenia slúžiace bytovému domu. Je prísne zakázané manipulovať s elektrickými a plynovými zariadeniami.

čl. 16

Parkovanie pred domom

Priestor pred domom musí byť na strane prístupu do vchodov domu zásadne prázdny. Parkovanie áut pred domom nesmie obyvateľom obmedziť právo byť riadne užívať /nadmerným hlukom, splodinami, obmedzeným vstupom do domu/. Autá parkujúce pred domom nesmú prekážať prístupu zdravotníckej služby a požiarnej technike.

čl. 17

Sušenie bielizne a iné

Bielizeň, šatstvo a iné látky sa môžu sušiť len na miestach na to určených. Viazat' šnúrky, drôty a iné materiály na rímasy a bleskozvody je zakázané. Zakazuje sa tiež používať grilovacie zariadenie na balkónoch a terasách bytových domov.

Prášiť koberce a iné predmety je dovolené na vyhradených miestach, v dostatočnej vzdialenosti od okien obytných domov, v čase od 7.00 hod. do 20.00 hod.

čl. 18

Vyvesovanie - vykladanie vecí

Veci uložené alebo vyvesené v oknách, na balkónoch a loggiách viditeľných z verejných priestranstiev nesmú rušiť vzhľad alebo prostredie mestskej časti. Kvety v oknách, na balkónoch, loggiách a pod. musia byť zabezpečené proti pádu. Pri ich zalievaní nesmie voda pretekaním poškodzovať dom a osobný majetok ostatných nájomcov a vlastníkov.

čl. 19

Zástupca vlastníkov

Vlastníci si volia za dom zástupcu vlastníkov, ktorý ich zastupuje pri riešení otázok spojených s prevádzkou, údržbou a opravami domu, so spôsobom užívania spoločných priestorov a zariadení domu.

čl. 20

Záverečné ustanovenia

Pokiaľ osobitný predpis alebo zmluva neustanovuje inak, tento domový poriadok sa primerane vzťahuje na nájomcov a vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

čl. 21

V prípade hrubého porušovania zásad domového poriadku s hroziacim následkom poškodenia majetku, zdravia alebo života osôb je potrebné ohlásiť túto skutočnosť Mestskej polícii v Nitre /resp. vo Vrábl'och/.

V prípade hrubého porušovania zásad tohto domového poriadku môže súd na návrh niektorého vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome nariadiť predaj bytu alebo nebytového priestoru.

Práva a povinnosti vlastníkov bytov a nebytových priestorov a správcu neupravené v domovom poriadku sa riadia ustanoveniami

Občianskeho zákonníka, zákona číslo 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a zmluvou o výkone správy uzatvorenou so správcom - Okresné stavebné bytové družstvo Nitra.

čl. 22

Správca zabezpečí trvalé umiestnenie tohto domového poriadku na viditeľnom mieste v spoločných priestoroch domu.

Tento domový poriadok je účinný od 1.9. 2007.

Dôležité telefónne čísla:

Integrovaný záchranný systém SOS	112
Hasičská a záchranná služba	150
Polícia	158
Záchranná služba	155
Mestská polícia	159
Poruchová služba plynární	045/5361579
	5112308-11
Poruchová služba elektrární	0850111555
Poruchy verejného vodovodu	037/6513420
	037/6518756
OSBD Nitra - havarijná služba	0905/387890

V Nitre 1.9.2007

Ing. Peter Mikéci
riaditeľ družstva

