



STAVEBNÉ BYTOVÉ DRUŽSTVO

Pod Donátom 3, 965 01 Žiar nad Hronom

Domový poriadok

Prvá časť

Všeobecné ustanovenia

Článok I.

Úvodné ustanovenie

Tento domový poriadok upravuje najmä vzájomné vzťahy užívateľov, vlastníkov, prenajímateľov, nájomcov a správcu domu pri užívaní bytov a nebytových priestorov v dome, spôsob zabezpečenia poriadku, pokoja a čistoty v dome a jeho okolí, ako aj spôsob užívania spoločných priestorov a spoločných zariadení domu. Základné práva a povinnosti vlastníkov a nájomcov bytov a nebytových priestorov v dome upravuje Občiansky zákonník, zákon č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a zákon č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

Článok II.

Práva a povinnosti vlastníkov a nájomníkov bytov pri užívaní bytov

1. Vlastníci bytov, osoby, ktoré s nimi žijú v spoločnej domácnosti a nájomcovia bytov majú právo užívať byt a jeho príslušenstvo, právo užívať spoločné priestory a spoločné zariadenia domu a právo používať služby, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
2. Vlastník bytu má právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe domu, rozhodovať ako spoluvlastník o spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, príslušenstve a pozemku, najmä o spôsobe ich prevádzky, údržby a opráv.
3. Vlastník bytu, ako aj nájomca bytu, je povinný užívať byt, spoločné priestory a zariadenia domu riadne a riadne využívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
4. Vlastník bytu je povinný včas vykonať opravy v byte na spoločných častiach domu, inak zodpovedá za škody, ktoré nesplnením povinností vznikli.
5. Nájomca bytu je povinný oznámiť vlastníčkovi bez zbytočného odkladu potrebu väčších opráv v byte, ktoré má znášať vlastník, a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá neplnením tejto povinnosti vznikla.
6. Vlastník bytu a nájomca bytu a nebytového priestoru je povinný konať tak, aby pri užívaní, udržiavaní, zmenách pri prenajatí bytu alebo nebytového priestoru v dome, prípadne jeho časti, nerušil a neohrozoval ostatných vlastníkov a užívateľov vo výkone ich vlastníckych, spoluvlastníckych a spoluužívacích práv.

☎ 045 / 6708 231
IČO: 00176192
DIČ: 2020534615
IČ DPH: SK2020534615

Obchodný register
Okresný súd Banská Bystrica
vložka č. 162/S, oddiel: Dr.

Bankové spojenie:
OTP-Banka Slovensko, a.s
pobočka Žiar nad Hronom
Číslo účtu: 629 255 / 5200



STAVEBNÉ BYTOVÉ DRUŽSTVO

Pod Donátom 3, 965 01 Žiar nad Hronom

7. Vlastník a nájomca bytu a NP je povinný umožniť na požiadanie na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do bytu alebo nebytového priestoru správcovi, alebo osobe oprávnenej vykonať opravu a údržbu spoločných častí a zariadení domu, ktoré sú prístupné z bytu alebo NP, ktorý užíva.

8. Užívateľ bytu alebo NP je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v dome sám, jeho spolubývajúci, prípadne jeho návštevník. Ak sa tak nestane, má správca domu právo po predchádzajúcom upozornení závady a poškodenia odstrániť a požadovať od užívateľa náhradu.

Článok III

Stavebné úpravy bytu a nebytového priestoru

1. Vlastník bytu alebo NP môže v dome vykonávať úpravy, len ak sú v súlade s platnými právnymi predpismi. Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov a vyhláška Ministerstva životného prostredia SR č. 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona, určujú prípady, ktorých na stavebné práce postačí stavebnému úradu ohlásiť stavebné úpravy a udržiavacie práce a tiež prípady, v ktorých je potrebné stavebné povolenie, ako aj prípady, v ktorých nie je potrebné ani ohlásenie /Smernica SBD o vykonávaní a ohlasovaní stavebných úprav/.

2. Stavebné povolenie (§ 5 stavebného zákona) sa vyžaduje pri zmene stavby, najmä pri pristavbe (pôdorysné rozšírenie stavby), nadstavbe, (zvýšenie stavby) a pri stavebných úpravách (keď sa zachováva vonkajšie pôdorysné aj výškové ohraničenie stavby). Na vyžiadanie stavebného povolenia sa vyžaduje súhlas nadpolovičnej väčšiny vlastníkov bytov a NP v dome.

3. Ohlásenie stavebných úprav je potrebné:

- pri stavebných úpravách, ktorými sa podstatne nemení vzhľad stavby, nezasahuje sa do nosných konštrukcií stavby, nemení sa spôsob užívania stavby a neohrozujú sa záujmy spoločnosti (§ 55 ods. 2 písm. b) stavebného zákona),

- pri udržiavacích prácach, ktoré by mohli ovplyvniť stabilitu stavby, požiaru bezpečnosť stavby, jej vzhľad, alebo životné prostredie a pri všetkých udržiavacích prácach na stavbe, ktorá je kultúrnou pamiatkou (§ 55 ods. 2 písm. c) stavebného zákona).

4. Ohlásenie stavebných úprav nie je potrebné pri udržiavacích prácach, ktoré neovplyvňujú stabilitu stavby, požiaru bezpečnosť stavby, jej vzhľad alebo životné prostredie.

5. O zámere uskutočniť stavebné úpravy alebo udržiavacie práce v byte alebo v NP, so žiadosťou o stanovisko k vplyvu týchto úprav a prác, najmä na vzhľad a stabilitu domu a k potrebe vyžiadať stavebné povolenie alebo ohlásiť práce stavebnému úradu, je vlastník bytu, povinný písomne informovať správcu. Správca k zámeru vlastníka zaujme do 7 dní písomne stanovisko.

☎ 045 / 6708 231
IČO: 00176192
DIČ: 2020534615
IČ DPH: SK2020534615

Obchodný register
Okresný súd Banská Bystrica
vložka č. 162/S, oddiel: Dr.

Bankové spojenie:
OTP-Banka Slovensko, a.s
pobočka Žiar nad Hronom
Číslo účtu: 629 255 / 5200



STAVEBNÉ BYTOVÉ DRUŽSTVO

Pod Donátom 3, 965 01 Žiar nad Hronom

6. V záujme bezpečnosti vlastníkov a užívateľov bytov a NP, každé nedodržanie stavebného zákona je správca povinný ohlásiť stavebnému úradu a zástupcovi alebo schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

Druhá časť

Užívanie bytového domu

Článok I.

Pokoj v dome

1. Vlastník bytu a osoby, ktoré s ním žijú v domácnosti, ako aj iné osoby zdržiavajúce sa s jeho súhlasom v dome, sú povinní správať sa tak, aby nerušili užívateľov ostatných bytov a NP nadmerným hlukom, nerobili výtržnosti, ani inak nezhoršovali podmienky riadneho užívania bytov a NP v dome.

2. Nočný klud je stanovený od 22.00 do 6.00 hod. nasledujúceho dňa. V tomto čase nie je povolené vykonávať akúkoľvek činnosť, ktorá by spôsobovala nadmerný hluk. V tomto čase nie je dovolené hrať na hudobných nástrojoch, spievať, hlučne sa zabávať ani iným spôsobom (napr. používaním práčky alebo iných zariadení) rušiť ostatných užívateľov.

3. Užívatelia bytov a NP sú povinní v čase nočného kludu stíšiť televízne, rozhlasové a ostatné audiovizuálne zariadenia na izbovú počuteľnosť.

Článok II

Uzamykanie bytového domu

1. Zástupca vlastníkov bytov príslušného domu odovzdá užívateľovi každého bytu a NP kľúč od vchodovej zámkovej vložky v počte 1ks na byt/NP /v prípade použitia čipovej karty alebo iného systému otvárania vchodových dverí platia obdobné pravidlá/.

2. Z dôvodu zamedzenia prístupu cudzích osôb do bytového domu, ako aj ochrany majetku užívateľa bytov a NP sú povinní, ak nie je dohodnuté inak, uzamykať vchod do domu od 22.00 hod. do 6.00 hod. resp. ak vlastníci bytov a NP neustanovia, že sa vchod má uzamykať v inom čase.

3. Pri výmene vchodovej zámkovej vložky má vlastník každého bytu a NP právo na jeden kľúč hrađený z prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv. Výmenu vložky a rozmnoženie kľúčov zabezpečí zástupca vlastníkov bytov príp. správca domu.

4. Ak sú vchodové dvere vybavené automatickým otváraním z bytu vlastníka (automatický vrátnik), je užívateľ bytu alebo NP povinný vchodové dvere zatvárať (nie zamykať) aj počas dňa.

☎ 045 / 6708 231
IČO: 00176192
DIČ: 2020534615
IČ DPH: SK2020534615

Obchodný register
Okresný súd Banská Bystrica
vložka č. 162/S, oddiel: Dr.

Bankové spojenie:
OTP-Banka Slovensko, a.s
pobočka Žiar nad Hronom
Číslo účtu: 629 255 / 5200



STAVEBNÉ BYTOVÉ DRUŽSTVO

Pod Donátom 3, 965 01 Žiar nad Hronom

Článok III

Zabezpečenie prístupu do bytového domu

1. V každom vchode domu vlastníkmi alebo výborom vlastníkov poverená osoba (domový dôverník), zabezpečuje prístup do vchodu cudzím osobám a má kľúče od uzamknutých spoločných priestorov domu.
2. Zástupca vlastníkov bytov v príslušnom dome vedie evidenciu o užívaní uzamknutých spoločných priestorov domu (ak to má význam z hľadiska rozúčtovania úhrady (vody, osvetlenia) za využívanie týchto priestorov a udržiavanie poriadku v týchto priestoroch.
3. Kľúče od vchodových dverí a všetkých uzamknutých spoločných priestorov v dome má v jednom vyhotovení aj správca domu pokiaľ nie je v zmluve o výkone správy dohodnuté inak.
4. Každý užívateľ bytu a NP je povinný (po identifikácii osôb) vpustiť do domu havarijnú službu, príslušníkov požiarného zboru, osoby poskytujúcu lekársku pomoc a kontrolné orgány štátnej správy.

Článok IV

Poriadok a čistota v dome a jeho okolí

1. Čistotu a poriadok v spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, ako aj v okolí domu, si zabezpečuje príslušný dom samostatne podľa interných pravidiel /príslušného VZN mesta/obce/ alebo rozhodnutia zástupcu vlastníkov príslušného domu.
2. Rozsah upratovacích a udržiavacích prác a intervaly ich vykonávania môžu byť /podľa rozhodnutia vlastníkov bytov príslušného domu/ obsahom pracovnej náplne osoby vykonávajúcej tieto práce na základe dohody o vykonaní práce alebo dohody o pracovnej činnosti.
3. Užívateľ bytu alebo nebytového priestoru je povinný bezodkladne na vlastné náklady odstrániť väčšie znečistenie spoločných priestorov, ktoré spôsobil sám, jeho domáce zvieratá, resp. jeho návštevník.
4. V prípade vykonávania stavebných úprav v byte (NP) užívateľ, ktoré je spojené so znečisťovaním spoločných priestorov v dome, najmä schodiska, je vlastník povinný zabezpečiť ich priebežné čistenie. Drobný stavebný odpad je užívateľ povinný odstrániť na vlastné náklady.
5. Systém nakladania s odpadmi upravuje Všeobecne záväzné nariadenie mesta alebo obce o nakladaní s komunálnymi odpadmi a drobnými stavebnými odpadmi.
6. Užívateľ bytu (NP) je povinný zhromažďovať a triediť komunálny odpad a jeho jednotlivé zložky ukladať do vyhradených kontajnerov, zberných nádob, príp. miest na to určených:
- užívateľ bytu (NP) nesmie znečisťovať stanovište kontajnerov, nesmie poškodzovať zberné nádoby, ich označenie ani ich premiestňovať zo stanoviska,

☎ 045 / 6708 231
IČO: 00176192
DIČ: 2020534615
IČ DPH: SK2020534615

Obchodný register
Okresný súd Banská Bystrica
vložka č. 162/S, oddiel: Dr.

Bankové spojenie:
OTP-Banka Slovensko, a.s
pobočka Žiar nad Hronom
Číslo účtu: 629 255 / 5200



STAVEBNÉ BYTOVÉ DRUŽSTVO

Pod Donátom 3, 965 01 Žiar nad Hronom

- užívateľ bytu (NP) nesmie znemožniť (napr. parkovaním auta) vykonanie pravidelného odvozu odpadu,
- užívateľ bytu (NP) nesmie do zberných nádob a kontajnerov na zmesový komunálny odpad ukladať horúci popol, uhynuté zvieratá, horľavý, výbušný odpad a odpad, ktorý by svojím zložením ohrozil zdravie zamestnancov TS, a. s., /príp. inej spoločnosti zabezpečujúcej zber a likvidáciu komunálneho odpadu/,
- užívateľ bytu (NP) nesmie znemožniť (napr. parkovaním auta) vykonanie pravidelného odvozu odpadu,
- užívateľ bytu (NP) nesmie odhadzovať odpady do kanalizačných zariadení, (záchody, výlevky) vyhadzovať odpad z okien, kŕmiť vtáctvo a túlavé zvieratá.

7. V komunikačných priestoroch domu (schodiská, chodby) nie je dovolené uskladňovať akýkoľvek odpad, nábytok a iný nadrozmerný odpad.

8. Užívateľ bytu (NP) nesmie vetrať byt (nebytový priestor) do chodby a výpami z varenia a dymom z cigariet zamorovať ovzdušie schodiska.

Článok V

Informačné zariadenia v dome

1. Užívateľ bytu (NP) je povinný označiť ním užívaný byt alebo nebytový priestor, ich príslušenstvo a poštovú schránku svojím menom, resp. názvom firmy.

2. Zástupca vlastníkov bytov príslušného domu /na základe dohody s ostatnými vlastníkmi a užívateľmi bytov a NP/ označí každé podlažie bytového domu príslušným číslom a v mieste, na ktorom sa dohodla schôdza vlastníkov príslušného domu zabezpečí umiestneniezávesnej skrinky na oznamy. Základné informácie, ktoré sa v skrinke oznamujú, by mali obsahovať:

- čísla bytov a NP a zoznam ich užívateľov, adresu správcu domu s uvedením telefónnych čísel do firmy správcu a na havarijnú službu výt'ahov a inžinierskych sietí,
- rozpis upratovania spoločných a príľahlých priestorov domu,
- umiestnenie domových uzáverov vody, plynu, kúrenia,
- telefónne čísla pre tiesňové volania,
- meno osoby, ktorá má kľúče od zamknutých spoločných priestorov,

3. Zástupca vlastníkov príslušného domu označí /podľa rozhodnutia vlastníkov/ spoločné priestory v dome s určením charakteru účelu ich využitia.

4. Dodávatelia médií označia hlavné uzávery vody, plynu, elektrickej energie a hlavný merač množstva vody (SV, TUV) v zmysle príslušných vyhlášok.

5. Správca je povinný pri vstupe do domu umiestniť požiarno-poplachové smernice, evakuačný plán a nákres únikových východov.

☎ 045 / 6708 231
IČO: 00176192
DIČ: 2020534615
IČ DPH: SK2020534615

Obchodný register
Okresný súd Banská Bystrica
vložka č. 162/S, oddiel: Dr.

Bankové spojenie:
OTP-Banka Slovensko, a.s
pobočka Žiar nad Hronom
Číslo účtu: 629 255 / 5200



STAVEBNÉ BYTOVÉ DRUŽSTVO

Pod Donátom 3, 965 01 Žiar nad Hronom

Článok VI.

Prášenie a čistenie predmetov

1. V domoch vybavených zariadením na čistenie a prášenie kobercov môžu užívatelia bytov a NP koberce a iné predmety čistiť len na tomto zariadení.
2. Vytriasať, prášiť a čistiť predmety z okien bytov a NP je zakázané.
3. Ak užívateľ bytu (NP) znečistí priestor určený na prášenie, je povinný ho očistiť.

Článok VII

Vyvesovanie a vykladanie vecí z okna a balkóna

1. Veci uložené alebo vyvesené v oknách a na balkónoch, viditeľných z verejného priestranstva nesmú nadmerne a neprimeraným spôsobom rušiť vzhľad domu
2. Kvety umiestnené na parapetoch okien a na balkónoch musia byť bezpečne zaistené proti pádu. Pri ich polievaní nesmie voda pretekať a poškodzovať spoločné časti domu, veci susediacich užívateľov a chodcov.

Článok VIII.

Užívanie spoločných priestorov domu

1. Spoločné priestory v dome môžu užívatelia bytov a NP užívať len na účel, na ktorý boli prvotne určené /ak sa na schôdzi vlastníkov bytov nedohodli inak/. Zmena účelu užívania týchto priestorov sa môže uskutočniť len v súlade so stavebným zákonom (§ 85 stavebného zákona).
2. V spoločných priestoroch domu sa nesmú umiestňovať materiály a predmety ohrozujúce bezpečnosť vlastníkov a užívateľov bytov a NP, ani predmety ktoré by mohli spôsobiť nebezpečenstvo vzniku požiaru alebo výbuchu.
3. Do priestorov kočíkárne možno okrem detských kočíkov a invalidných vozíkov umiestňovať najmä bicykle, detské kolobežky, trojkolky, nie však mopedy a motorky.
4. Kľúče od práčovne a sušiarne sú uložené u zástupcu vlastníkov bytov príslušného domu. Použitie týchto priestorov je možné podľa časového rozpisu, na ktorom sa vlastníci dohodnú.
5. Za poriadok a čistotu v práčovni a sušiarňach zodpovedá užívateľ bytu a NP, ktorý ju použil. Po použití práčovne užívateľ odpíše stav elektromerov a vodomerov do evidenčnej knihy pre potreby zástupcu vlastníkov bytov a správcu na vyúčtovanie nákladov za elektrickú energiu a odovzdá kľúče osobe, ktorá ich má v správe.
6. Za odborné prehliadky inštalovaných elektrických zariadení zodpovedá správca domu.

☎ 045 / 6708 231
IČO: 00176192
DIČ: 2020534615
IČ DPH: SK2020534615

Obchodný register
Okresný súd Banská Bystrica
vložka č. 162/S, oddiel: Dr.

Bankové spojenie:
OTP-Banká Slovensko, a.s
pobočka Žiar nad Hronom
Číslo účtu: 629 255 / 5200



STAVEBNÉ BYTOVÉ DRUŽSTVO

Pod Donátom 3, 965 01 Žiar nad Hronom

Článok IX.

Chov domácich zvierat

1. Domáce zvieratá, najmä mačky a psov, možno chovať v byte, iba v súlade so všeobecne záväzným nariadením mesta a mestskej časti o chove zvierat.
2. Vlastníci domácich zvierat sú povinní dbať na to, aby zvieratá nespôsobovali hygienické nedostatky alebo nečistotu v dome a jeho okolí. Zvieracie exkrementy sú povinní bezodkladne odstrániť.
3. Vlastníci domácich zvierat sú povinní zabezpečiť, aby zvieratá nespôsobovali škody, neobťažovali ostatných užívateľov domu, najmä zavýjaním, brechaním alebo iným spôsobom. Ak mesto/obec zisťuje počet psov v dome prostredníctvom správcu, sú užívatelia bytov a NP povinní pravdivo oznámiť údaje o nimi chovaných zvieratách do zisťovacieho hárku. Zástupca vlastníkov bytov príslušného domu má právo skontrolovať pravdivosť údajov za celý dom.
4. Je zakázané chovať alebo držať zvieratá na balkónoch, v pivniciach a v iných spoločných priestoroch domu.

Článok X

Televízne a rozhlasové antény

1. Televízne, rozhlasové a satelitné antény na vonkajšej fasáde je možné zriaďovať len na základe písomného súhlasu správcu, vydaného na základe predchádzajúceho súhlasu väčšiny užívateľov bytov a NP v dome.

Článok XI

Spoločné a záverečné ustanovenia

1. Tento domový poriadok je záväzný pre vlastníkov a užívateľov všetkých bytov a NP v dome, ako aj pre osoby, ktoré sa zdržiavajú v dome, vrátane podnájomníkov a členov ich domácností ak sa schôdza vlastníkov príslušného domu nedohodla na uplatňovaní iných záväzných pravidiel spoločného spolunažívania v dome.
2. Tento domový poriadok bol schválený správcom dňa 31.07.2012.
3. Správca domu zabezpečí, aby bol tento domový poriadok doručený v potrebnom počte do každého bytového domu v jeho správe.

Tento domový poriadok nadobúda účinnosť dňom jeho schválenia t.j. 31.07.2012.
dňa:

Ing. Robert Mihok v.r.
prokurista SBD

☎ 045 / 6708 231
IČO: 00176192
DIČ: 2020534615
IČ DPH: SK2020534615

Obchodný register
Okresný súd Banská Bystrica
vložka č. 162/S, oddiel: Dr.

Bankové spojenie:
OTP-Banka Slovensko, a.s
pobočka Žiar nad Hronom
Číslo účtu: 629 255 / 5200



STAVEBNÉ BYTOVÉ DRUŽSTVO

Pod Donátom 3, 965 01 Žiar nad Hronom

☎ 045 / 6708 231
IČO: 00176192
DIČ: 2020534615
IČ DPH: SK2020534615

Obchodný register
Okresný súd Banská Bystrica
vložka č. 162/S, oddiel: Dr.

Bankové spojenie:
OTP-Banka Slovensko, a.s.
pobočka Žiar nad Hronom
Číslo účtu: 629 255 / 5200