

DOMOVÝ PORIADOK

MPM SPRÁVCOVSKÁ SPOLOČNOSŤ, s.r.o. Bratislavská 612/18, 010 01 ŽILINA

MPM SPRÁVCOVSKÁ SPOLOČNOSŤ, s.r.o. ako správca bytov, nebytových priestorov, spoločných priestorov a ostatných zariadení v dome / ďalej len „Správca“ / vydáva tento

DOMOVÝ PORIADOK,

ktorý upravuje najmä vzájomné vzťahy užívateľov, vlastníkov, prenajímateľov, nájomcov bytov 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 zariadení v dome :

Prvá časť Všeobecné ustanovenia

Základné práva a povinnosti vlastníkov, prenajímateľov, nájomcov bytov a správcu domu pri užívaní bytov a nebytových priestorov v dome, príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka, zákona č. 182/1993 Z .z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a ďalších právnych predpisov k veci sa vzťahujúcich.

Druhá časť I. Povinnosti a práva správcu

- 1/ Správca je povinný zabezpečiť údržbu a opravy v dome a na jeho zariadení, len na základe požiadaviek väčšiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov a v súlade s osobitnými právnymi predpismi.
- 2/ Správca je povinný zabezpečiť nerušené užívanie bytov z pohľadu technických, bezpečnostných a hygienických kritérií. Ďalej je povinný oprávnené bývajúcim zabezpečiť poskytovanie služieb spojených s bývaním, dohodnutých v zmluve o výkone správy.

II. Základné práva a povinnosti vlastníkov bytov pri užívaní bytov

- 1/ Vlastníci ako aj nájomcovia bytov a nebytových priestorov sú povinní riadne užívať byt, spoločné zariadenia domu a chrániť tak majetok pred poškodením a znehodnotením, zachovávať zásady občianskeho spolunažívania a tak vytvárať podmienky na nerušené bývanie a užívanie spoločných priestorov a zariadení v dome. Ich hlavnou povinnosťou vo vzťahu k správcovi je platenie úhrad za užívanie bytu a služby s užívaním spojené. Vlastníci aj nájomcovia sú povinní nahlásiť správcovi každú zmenu počtu osôb, ktoré s ním v byte bývajú.

- 2/ Vlastník :
- a/ Vlastníci bytov a osoby, ktoré s nimi žijú v spoločnej domácnosti a ich nájomcovia 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.
 - b/ Vlastník bytu má právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe domu, rozhodovať ako spoluvlastník spoločných častí a spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku, najmä o spôsobe ich prevádzky, údržby a opráv. Spôsob účasti na správe domu upravuje zákon č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
 - c/ Vlastníci bytov a nebytových priestorov sú povinní dodržiavať vnútroorganizačné predpisy a smernice vydané správcom v rozsahu uzatvorenej zmluvy o výkone správy.
 - d/ Vykonávanie stavebných úprav v bytoch a nebytových priestoroch vlastníckmi bytov upravuje štvrtá časť tohto domového poriadku.

Tretia časť

Vzťahy obyvateľov domu a správcu

I.

Domovník

- 1/ Vzťahy medzi obyvateľmi vchodu a správcom zabezpečuje domovník. Domovník sa ustanovuje na vchodovej schôdzi nájomníkov, resp. vlastníkov bytov. Voľbu domovníka vykonáva vchodová schôdza.
- 2/ Pravidlá pre výkon funkcie domovníka sú odsúhlasené na schôdzi.

Štvrtá časť

Stavebné úpravy bytu a nebytového priestoru

- 1. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru 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 MŽP SR č. 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona, určujú prípady, v 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.
- 2. Stavebné povolenie (§ 55 stavebného zákona) sa vyžaduje pri zmene stavby, najmä pri prístavbe (pôdorysné rozšírenie stavby), nadstavbe (zvýšenie stavby) a pri niektorých stavebných úpravách.
- 3. Ohlásenie stavebných úprav je potrebné :
 - pri drobných stavbách, ktoré plnia doplnkovú funkciu k hlavnej stavbe a ktoré nemôžu podstatne ovplyvniť životné prostredie; (§ 55 ods. 2, písm. b/stavebného zákona), napr.: pri zmenách a budovaní prístreškov, pivníc, žump a septikov, zariadení na odpadky, oplotení, prípojkách k verejným rozvodným sieťam a iné...
 - pri stavebných úpravách, ktorými sa podstatne nemení vzhľad stavby, nezasahuje sa do nosných konštrukcií, nemení sa spôsob užívania stavby a neohrozujú sa záujmy spoločnosti; (§ 55 ods. 2, písm. c/stavebného zákona), napr.: zmeny pri zmene konštrukcie zábradlí a ich výplní balkónov a logií, zmeny konštrukcií a výplní schodiskových stien, zmeny spôsobu odvedenia dažďových vôd, výmena a prestavovanie bytového jadra v bytoch a iné...
 - 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. d/stavebného zákona), napr.: rekonštrukcia

výtahu a jeho šachty, zatepľovanie obvodového plášťa bytového domu, zmeny v konštrukciách podláh a iné

- pri stavbách elektronických komunikačných sietí (nosiče telekomunikačných zariadení) umiestňovaných na existujúcich objektoch, ktoré nepresahujú výšku 6 m, šírku 2,5 m a nezasahujú do nosných konštrukcií stavby; (§ 55 ods. 2, písm. d/stavebného zákona), napr.: montáž nových sietí a nosiče rôznych antén a vysieláčov, či na streche, alebo fasáde.
- 4. O zámere uskutočniť stavebné úpravy alebo udržiavacie práce v byte alebo v nebytovom priestore, ktoré majú vplyv na vzhľad a stabilitu domu, je potrebné vyžiadať stavebné povolenie alebo ohlásiť stavebnému úradu a súčasne informovať správcu.
- 5. V záujme bezpečnosti vlastníkov a užívateľov bytov a nebytových priestorov, každé zistené nedodržanie stavebného zákona je správca povinný ohlásiť stavebnému úradu. Zistené porušenia stavebného zákona sú povinní správcovi oznámiť aj vlastníci bytov a nebytových priestorov.

P i a t a č a s ť

Užívanie bytového domu

I.

Kľud v dome

1. Vlastník bytu, nájomca bytu a osoby, ktoré s nimi žijú v domácnosti, ako aj iné osoby zdržiavajúce sa s ich súhlasom v dome, sú povinní sa správať tak, aby nerušili užívateľov ostatných bytov a nebytových priestorov nadmerným hlukom, nerobili výtržnosti, ani inak nezhoršovali podmienky riadneho užívania bytov a nebytových priestorov v dome.
2. Nočný kľud je stanovený od 22.00 hod. do 06.00 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. V čase nočného kľudu je potrebné stíšiť televízne, rozhlasové a ostatné audiovizuálne zariadenia na izbovú počuteľnosť.
3. Večerný kľud je stanovený od 19 hod. do 22 hod. V tomto čase nie je povolené vrtať, búchať a vykonávať stavebné práce alebo hluk.

II.

Uzamykanie bytového domu

1. Domovník odovzdá užívateľovi každého bytu a nebytových priestorov kľúč od vchodovej zámkovej vložky.
2. Z dôvodu zamedzenia prístupu cudzích osôb do bytového domu, ako aj ochrany majetku, užívateľa bytov sú povinní uzamykať vchod do domu minimálne od 22.00 hod. do 06.00 hod., ak vlastníci bytov a nebytových priestorov neustanovia, že sa vchod má uzamykať v inom čase alebo trvale.
3. Pri výmene vchodovej zámkovej vložky má vlastník každého bytu a nebytových priestorov právo na dva kľúče hradené z prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv vchodu. Výmenu vložky a rozmnoženie kľúčov zabezpečí domovník.
4. Ak sú vchodové dvere vybavené automatickým otváraním z bytu vlastníka (automatický vrátnik), je užívateľ bytu alebo nebytových priestorov povinný vchodové dvere zatvárať (nie zamykať) aj počas dňa.

III.

Zabezpečenie prístupu do bytového domu

Každý užívateľ bytu a nebytových priestorov je povinný (po identifikácii osôb) vpustiť do domu havarijnú službu, príslušníkov požiarneho zboru, osoby poskytujúcu lekársku pomoc a kontrolné orgány štátnej správy, zamestnancov správcu a ním poverené osoby.

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 zabezpečuje domovník.
2. Rozsah upratovacích a udržiavacích prác a intervaly ich vykonávania je obsahom pracovnej náplne osoby vykonávajúcej tieto práce, ktorú po schválení vlastníckmi bytov oznámi domovník v oznamovacej skrinke.
3. Užívateľ bytu alebo nebytového priestoru je povinný bezodkladne na vlastné náklady odstrániť väčšie znečistenie spoločných priestorov, ktoré spôsobil sám, jeho domáce zviera, resp. jeho návštevník.
4. V prípade vykonávania stavebných úprav v byte, nebytových priestorov užívateľa, ktoré je spojené so znečisťovaním spoločných priestorov v dome, najmä schodiska, je vlastník povinný zabezpečiť ich čistenie. Stavebný odpad je užívateľ povinný odstrániť na vlastné náklady, pričom tento nemôže vyhodiť do zbernej nádoby alebo kontajnera.
5. Systém nakladania s odpadmi upravuje Všeobecne záväzné nariadenie Mesta alebo obce o nakladaní s komunálnymi odpadmi a drobnými stavebnými odpadmi.
6. Užívateľ bytu (nebytových priestorov) nesmie znečisťovať stanovište kontajnerov, nesmie poškodzovať zberné nádoby, ich označenie, ani ich premiestňovať zo stanoviska.
7. Užívateľ bytu (nebytových priestorov) nesmie znemožniť (napr. parkovaním auta) vykonanie pravidelného odvozu odpadu.
8. Užívateľ bytu (nebytových priestorov) 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 spoločnosti vykonávajúcej zber odpadu.
9. Užívateľ bytu (nebytových priestorov) nesmie odhadzovať odpady do kanalizačných zariadení (záchody, výlevky) vyhadzovať odpad a zvyšky z cigariet z okien, kŕmiť vtáctvo a túlavé zvieratá.
10. V komunikačných priestoroch domu (schodiská, chodby) nie je dovolené uskladňovať akýkoľvek odpad, nábytok a iný nadrozmerný materiál.
11. Užívateľ bytu (nebytových priestorov) nesmie vetrať byt (nebytový priestor) do chodby a výparmi z varenia a dymom z cigariet zamorovať ovzdušie schodiska.
12. Domovník alebo osoba poverená upratovaním spoločných priestorov priebežne zabezpečuje riadne osvetlenie spoločných priestorov hlavne schodiska.
13. V spoločných priestoroch domu sa zakazuje fajčiť.

V.

Informačné zariadenia v dome

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

2. Správca domu označí hlavný uzáver vody, plynu, elektrickej energie a hlavný merač množstva vody (SV, TUV).
3. Správca je povinný pri vstupe do domu umiestniť domový poriadok a požiaro - poplachové smernice.
4. Domovník zabezpečí správne označenie vchodu a vo vchode umiestni informačnú tabuľu s menami vlastníkov. Na tabuli domovník uvedie :
 - **označenie adresu domu**
 - **názov a adresa správcu domu**
 - **meno a adresa domovníka**

VI.

Prášenie a čistenie predmetov

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

VII.

Vyvesovanie a vykladanie vecí z okna a balkóna

1. Veci uložené alebo vyvesené v oknách a na balkónoch, viditeľných z verejného priestranstva nesmú rušiť vzhľad domu. Sušiaci na prádlo smú byť umiestnené len do výšky úrovne zábradlia.
2. Kvety umiestnené na parapetoch okien a na balkónoch a lógiách musia byť bezpečne zaistené proti pádu. Pri ich polievaní nesmie voda pretekať a poškodzovať spoločné časti domu, veci susediacich užívateľov a chodcov.

VIII.

Užívanie spoločných priestorov domu a ostatné zariadenia v dome

1. Spoločné priestory v dome môžu užívatelia bytov a nebytových priestorov užívať len na účel, na ktorý boli prvotne určené. Zmena účelu užívania týchto priestorov sa môže uskutočniť len v súlade so stavebným zákonom.
2. V spoločných priestoroch domu sa nesmú umiestňovať materiály a predmety ohrozujúce vlastníkov a užívateľov bytov a nebytových priestorov, ani predmety, ktoré by mohli spôsobiť nebezpečenstvo vzniku požiaru alebo výbuchu. Najmä sa tam nesmú umiestňovať: televízory, počítače, autobatérie, pneumatiky, pohonné hmoty, staré nábytky a pod.
3. Do priestorov kočikárne, možno okrem detských kočíkov a invalidných vozíkov umiestňovať najmä bicykle, detské kolobežky, trojkolky. Nemôžu sa tam umiestňovať mopedy a motorky. Kľúče od pracovne a sušiarne sú uložené spravidla u domovníka. Použitie týchto priestorov je možné podľa časového rozpisu, na ktorom sa vlastníci dohodnú. Za poriadok a čistotu v práčovni a sušiarne zodpovedá užívateľ bytu a nebytových priestorov, ktorý ju použil.
4. Ku komínovým dvierkam, k hlavným uzáverom vody a plynu, ku kanalizačným čistiacim otvorom a k iným podobným zariadeniam, pokiaľ sú v spoločných priestoroch, musí byť zabezpečený voľný prístup. Ak sa tieto zariadenia nachádzajú v priestoroch užívaných výlučne nájomcom, resp.

vlastníkom bytu, je povinný na požiadanie správcu - domovníka sprístupniť priestory za účelom technického zásahu a opravy.

5. Hlavné uzávery vody a plynu musia byť označené dobre viditeľnými orientačnými nápismi a osoba, ktorá uzatvára hlavné uzávery vody, plynu a kúrenia, je povinná zabezpečiť, aby doba ich uzavretia a otvorenia bola obyvateľom domu včas oznámená.
6. Za odborné prehliadky inštalovaných elektrických zariadení, zariadení PO, plynových zariadení, bleskozvodov v spoločných priestoroch zodpovedá správca. Vlastníci sú však povinní toto správcovi umožniť.

IX.

Chov domácich zvierat

1. Domáce zvieratá, najmä mačky a psov možno chovať v byte iba v súlade so všeobecne záväzným nariadením mesta a zákona č. 282/2002 Z. z., ktorým sa upravujú niektoré podmienky držania psov.
2. Vlastníci domácich zvierat sú povinní dbať na to, aby zvieratá nespôsobovali hygienické nedostatky alebo nečistotu v dome, jeho okolí. Zvieracie exkrementy sú povinní bezodkladne odstrániť.
3. Vlastníci domácich zvierat sú povinní zabezpečiť, aby zvieratá nespôsobovali škody, neobťažovali ostatných užívateľov domu, najmä zavíjaním, brechaním, voľným pohybom alebo iným spôsobom.
4. Ak mesto zisťuje počet psov v dome prostredníctvom správcu, sú užívatelia bytov a nebytového priestoru povinní pravdivo oznámiť údaje o nimi chovaných zvieratách do zisťovacieho hárku. Domovník má právo skontrolovať pravdivosť údajov za celý vchod.
5. Je zakázané chovať alebo držať zvieratá na balkónoch, v pivniciach a v iných spoločných priestoroch domu.

X.

Televízne a rozhlasové antény

Televízne a rozhlasové a satelitné antény na vonkajšej fasáde ako aj umiestňovať antény súkromných spoločností za účelom prijímania internetu je možné len na základe splnenia všetkých príslušných ustanovení špeciálnych právnych noriem k veci sa vzťahujúcich.

Prípadné škody spôsobené porušením tohto článku je povinný uhradiť vlastník alebo nájomník príslušného bytu.

XI.

Protipožiarne opatrenia

- 1/ Správca je povinný udržiavať hasiace zariadenia v prevádzkyschopnom stave a chrániť požiarne výstroj a výzbroj.
- 2/ Vlastníci bytov a nebytových priestorov a nájomcovia sú povinní dodržiavať všetky opatrenia požiarnej bezpečnosti.
Najmä je zakázané :
 - skladovať horľavé kvapaliny
 - používať otvorený oheň na povalách, pivniciach a v spoločných priestoroch v dome
 - vynášať úplne nevyhasnutý popol do nádob na odpadky, prípadne na iné miesta
 - vykonávať akékoľvek stavebné úpravy komínov a vykurovacích telies bez súhlasu vlastníkov
 - zapratávať únikové cesty v spoločných priestoroch nepotrebnými vecami

Šiesta časť
Záverečné ustanovenia

- 1/ Priestupky proti tomuto domovému poriadku, proti občianskemu spolunažívaniu a priestupky poškodzujúce majetok vlastníkov domu sa riešia na schôdzi vlastníkov domu, prípadne na úrovni orgánov miestnej a štátnej správy, resp. v rámci správneho konania a občianskeho konania.
- 2/ Tento domový poriadok sa vzťahuje na vlastníkov a obyvateľov bytov a/alebo nebytových priestorov v správe MPM SPRÁVCOVSKÁ SPOLOČNOSŤ, s.r.o., Bratislavská 612/18, Žilina, a na osoby, ktoré spolu s nimi užívajú byty a/alebo nebytové priestory v domoch, ako aj nájomníkov a ich návštevníkov.

V Žiline, dňa 01.01.2016