

DOMOVÝ PORIADOK

Stavebného bytového družstva Komárno

Čl. 1

Úvodné ustanovenia

1. Domový poriadok upravuje práva a povinnosti vlastníka bytu, nájomcu a správcu bytov (SBD Komárno) a ich vzájomné vzťahy.
2. Domový poriadok upravuje spôsob zabezpečenia poriadku a čistoty v dome, spôsob užívania spoločných priestorov a zariadení domu a spôsob zabezpečenia opráv v bytovom dome.
3. Ak tento domový poriadok hovorí o užívateľoch bytov má na mysli vlastníkov bytov, nájomcov bytov a podnájomníkov a iné osoby, ktoré sa v byte zdržujú a na ktoré sa jeho ustanovenia primerane vzťahujú.
4. Domový poriadok je záväzný pre užívateľov bytov v bytových domoch v územnom obvode mesta Komárno, Hurbanovo, Kolárovo a príslušných obciach, ktorým SBD Komárno vykonáva správu bytov a nebytových priestorov.

Čl. 2.

Samospráva bytového domu

1. Činnosť užívateľov bytov bývajúcich v bytovom dome organizuje výbor samosprávy bytového domu v zmysle stanov SBD Komárno a zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov.
2. Výbor samosprávy bytového domu plní súčasne funkciu zástupcu užívateľov bytov bývajúcich v bytovom dome a sprostredkovateľa medzi užívateľmi bytov a správcom.

Čl. 3.

Užívanie bytu

1. Užívateľ bytu je povinný užívať byt, spoločné priestory a zariadenia domu len na bytové účely a má právo za úhradu užívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
2. Trvalé používanie bytu na iné účely ako na bývanie, upravuje zákon č. 50/76 Zb., - stavebný zákon v znení neskorších zmien a doplnkov.

Čl. 4.

Opravy a úpravy v byte

1. Opravy a úpravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou bytu uhrádza užívateľ.
2. Opravy spoločných častí a zariadení bytového domu sú zabezpečované na základe objednávky užívateľov bytov u správcu bytov a sú hradené najmä z Fondu opráv a údržby bytového domu.
3. Užívateľ je povinný odstrániť na vlastné náklady závady a poškodenia, ktoré spôsobil v bytovom dome sám, alebo tí, ktorí s ním bývajú. Ak sa tak nestane, má správca právo po predchádzajúcom upozornení užívateľa, závady a poškodenia odstrániť a požadovať od užívateľa náhradu.
4. Užívateľ nesmie vykonávať stavebné úpravy ani inú podstatnú úpravu v byte bez súhlasu správcu a príslušného stavebného úradu, a to ani na svoje náklady. V prípade porušenia tohoto ustanovenia správca postupuje v zmysle stanov družstva, stavebného zákona a iných platných zákonných ustanovení.
5. Je zakázané individuálne premaľovávať vonkajšie fasády domov alebo ich časti.
6. Je zakázané okenné rámy a dvere na loggiách a balkónoch natierať inou farbou ako sú natreté ostatné v dome. V prípade výmeny je treba dodržať pôvodný tvar okien.
7. V prípade zásahu do vyhradených technických zariadení (rozvody elektriny a plynu) po ukončení týchto prác (napr. výmena jadra) je vlastník povinný predložiť správcovi bytového domu revízne správy.

Čl. 5.

Poriadok a čistota v dome

1. Zachovanie čistoty a poriadku v spoločných priestoroch a zariadeniach domu, zabezpečujú užívatelia bytov a to spôsobom akým sa dohodli na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Toto rozhodnutie je záväzný pre všetkých užívateľov bytov v bytovom dome.

2. Užívateľ bytu je povinný obratom sám, alebo na vlastné náklady odstrániť mimoriadne znečistenie, ktoré spôsobil v dome sám, alebo členovia jeho domácnosti, prípadne návštevníci. Toto platí i v prípade znečistenia spôsobeného jeho domácim zvieratom.

Čl. 6.

Domový odpad

1. Domový odpad, najmä smeti a odpadky z domácnosti je užívateľ povinný ukladať podľa jednotlivých druhov iba do označených zberných nádob tak, aby ich bolo možné riadne uzavrieť, aby ich obsah nevypadával a aby bola možná separácia odpadu.
2. Ukladanie nebezpečného odpadu alebo odpadkov mimo na tento účel vyhradeného miesta, v zmysle zákona č. 223/2001 Z.z. sa posudzuje ako priestupok podľa zákona SNR č. 372/1990 Zb., o priestupkoch v znení neskorších zmien a doplnkov.
3. Vyhadzovanie odpadkov a cigaretových ohorkov z okien bytového domu je zakázané.

Čl. 7.

Uzamykanie domu

1. V domoch, v ktorých sú zvončeky do bytov umiestnené aj pred vchodovými dverami do domu, alebo ak ide o viacpodlažné domy, a je v bytoch zároveň nainštalované automatické odomykanie dverí, vchodové dvere sa uzatvárajú nepretržite počas 24 hodín.
2. Pokiaľ sa užívatelia nedohodnú inak, v ostatných domoch dom sa uzamyká v čase od 22.00 hod. do 6.00 hod. Za uzamykanie domu sú zodpovední užívatelia bytov domu.
3. V prípade oplotenia domu je povinný za sebou každý užívateľ dvere zatvárať.
4. Kľúče od uzamykaných spoločných priestorov a zariadení domu a od miestností kde sú domové uzávery vody, plynu a pod., sa ukladajú na vyhradenom a vyznačenom mieste a na základe dohody s užívatelmi bytov u niektorého z členov samosprávy (spravidla u zástupcu vlastníkov bytov).

Čl. 8.

Osvetlenie spoločných priestorov a zariadení domu

1. V domoch, v ktorých nie sú nainštalované časové spínače, sa musia užívatelia bytov pri používaní spoločnej elektrickej energie správať hospodárne, tak aby nedochádzalo k jej plytvaniu a tým aj k nadmernej spotrebe.
2. Doplňovanie žiaroviek do svietidiel a funkčnosť osvetlenia zabezpečuje samospráva bytového domu.

Čl. 9.

Užívanie spoločných priestorov a zariadení domu

1. Správca zabezpečuje viditeľné označenie hlavného uzáveru plynu a elektrickej energie.
2. Správca zabezpečuje pravidelnú požiarnu kontrolu bytového domu, bavenia hasiacimi zariadeniami a inými vecnými prostriedkami požiarnej ochrany a ich doplňovanie.
3. Samospráva je povinná na viditeľnom mieste v blízkosti domového vchodu umiestniť Požiarno poplachové smernice, Domový poriadok a dbať na ich dodržiavanie. Užívateľ bytu je povinný v priestoroch domu a v príľahlých priestoroch riadiť sa týmito zásadami.
4. Správca zabezpečuje v zmysle zákona pravidelnú revíziu spoločných elektrických zariadení, plynových zariadení a výťahov.
5. K zariadeniam uvedeným v ods. 4 a k iným obdobným zariadeniam, musí byť vždy zabezpečený prístup a to aj vtedy, ak sú tieto zariadenia v miestnostiach užívateľa bytu alebo nebytového priestoru.
6. Poškodenie, odstránenie, zneužitie týchto zariadení a ich označenia sa posudzuje ako priestupok podľa zák. č. 372/90 Zb., o priestupkoch, v znení neskorších zmien a doplnkov.
7. Spoločné priestory a zariadenia domu sa môžu užívať len na účely, na ktoré sú stavebne určené, ak sa užívatelia nedohodnú inak. V týchto priestoroch a zariadeniach sa nesmú uskladňovať materiály ktoré môžu vyvolať bezprostredné nebezpečenstvo vzniku požiaru.
8. Užívateľ zodpovedá za dodržanie poriadku v užívanom spoločnom priestore a v jeho okolí.

Čl. 10.

Domáce zvieratá

Domáce zvieratá sa môžu chovať v byte v zmysle príslušných VZN miest a obcí o ochrane, chove a držaní zvierat.

Čl. 11.
Pokoj v dome

1. Užívateľia bytu, osoby ktoré s nimi bývajú, alebo ich navštevujú sú povinní správať sa tak, aby svojim konaním a nadmerným hlukom nerušili užívateľov v bytovom dome.
2. Právo na nerušený odpočinok vyžaduje, aby sa v čase nočného pokoja, t.j. od 22.00 hod. do 6.00 hod. vylúčil akýkoľvek hluk prenikajúci do iných bytov.

Čl. 12.
Užívanie garáží

1. Užívateľ garáže je povinný udržiavať čistotu garáže a okolia, požiarnu bezpečnosť a rešpektovať čas nočného klúdu, nezaťažovať ostatných užívateľov nadmerným hlukom a výfukovými plynmi.
2. Užívateľ garáže je povinný udržiavať ju v takom stave, aby nenarušovala celkový vzhľad okolia.

Čl. 13.
Umiestňovanie antén a reklamných panelov

1. Umiestňovanie individuálnych televíznych, satelitných, rozhlasových a iných antén na streche bytového domu je možné len so súhlasom vlastníkov bytov.
2. Umiestňovanie reklám na bytové domy zabezpečuje správca, ale len so súhlasom vlastníkov bytov.

Čl. 14.
Užívanie dvorov

1. Dvor patriaci k domu musí byť v zásade prázdny. Nie je na ňom možné skladovať predmety rušiace celkový vzhľad ako napr. vraky aut, použité sporáky, práčky, a pod.
2. Parkujúce autá nesmú byť prekážkou prístupu zdravotníckej služby, požiarnikom, pohotovostným vozidlám a pod.
3. Upratovanie dvora, kosenie trávy, atď. zabezpečujú užívateľia bytov tak, ako sa dohodli na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Toto rozhodnutie je záväzné pre všetkých užívateľov bytov v bytovom dome.

Čl. 15.
Záverečné ustanovenia

1. Samospráva bytových domov zabezpečia trvalé umiestnenie tohoto domového poriadku na viditeľnom mieste v spoločných priestoroch domu.
2. Tento Domový poriadok bol prijatý uznesením predstavenstva SBD Komárno č.92/2007 zo dňa 25.9.2007 a týmto dňom nadobúda platnosť. Účinnosť nadobúda od 1.1.2008.

Ing. Peter Seemann
predseda predstavenstva SBD

Ing. Gregor Šišolín
člen predstavenstva SBD