

# **DOMOVÝ PORIADOK**

## **Článok I. Úvodné ustanovenie**

Tento domový poriadok je organizačné opatrenie bytového domu na zabezpečenie vzájomných vzťahov vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ktoré sú upravené vo všeobecne platných právnych predpisoch, ako napr.:

1. Zákon č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších právnych predpisov
2. Zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších právnych predpisov
3. Zákon č.116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších právnych predpisov
4. Platná zmluva o výkone správy a jej dodatky.

Domovým poriadkom sa má zabezpečiť spôsob poriadku, pokoja a čistoty v dome a jeho okolí, ako aj spôsob užívania spoločných priestorov a spoločných zariadení domu.

## **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 o spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, príslušenstve a pozemku, najmä o spôsobe ich prevádzky, údržby a opráv.
3. Vlastník bytu je povinný včas vykonať opravy v byte na spoločných častiach domu, inak zodpovedá za škody, ktoré nesplnením povinnosti vznikli.
4. 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 vo výkone ich vlastníckych práv.
5. Vlastník bytu 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, ktorý užíva.
6. Užívateľ bytu je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v dome sám, alebo jeho spolubývajúci, prípadne jeho návštevník. Ak sa tak nestane, má správca domu

po predchádzajúcom upozornení závady a poškodenia odstrániť a požadovať od užívateľa náhradu.

### **Článok III.**

#### **Stavebné úpravy bytu a nebytového priestoru**

1. Vlastník bytu môže v dome vykonávať úpravy len ak sú v súlade s platnými právnymi predpismi v zmysle zák. č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku / Stavebný zákon v znení neskorších predpisov v nadväznosti na vyhlášku 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 tiež prípady kedy je potrebné stavebné povolenie alebo nie. Na vyžiadanie stavebného povolenia sa vyžaduje súhlas nadpolovičnej väčšiny vlastníkov bytov v dome.
2. V záujme vlastníkov bytov a nebytových priestorov, každé nedodržanie stavebného zákona je správca povinný ohlásiť stavebnému úradu.

### **Článok IV.**

#### **Užívanie bytového domu - 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 nadmerným hlukom, nerobili výtržnosti, ani inak nezhoršovali podmienky riadneho užívania bytov v dome.
2. Nočný klud v bytovom dome je stanovený od 22,00 hod. 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 rušiť ostatných užívateľov.
3. Vlastník bytu je povinný označiť poštovú schránku a zvonček prislúchajúci k bytu menom alebo názvom firmy.
4. Vlastník bytu je povinný chrániť spoločný majetok domu vykonaním úkonov k zamedzeniu vstupu nežiaducich osôb do objektu bytového domu, najmä zatváraním vchodových dverí a nevypúšťaním cudzích osôb do objektu bytového domu, zhasínaním chodbových svetiel pri dostatočnom dennom svetle, nepoškodzovaním náterov chodieb, schodov a obkladov v spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, ako aj udržiavaním čistoty v nich a vo výťahu.
5. Vlastník je povinný hradiť náklady na všetky opravy súvisiace s jeho užívaním a zabezpečovať včasné vykonanie drobných opráv v byte alebo v nebytovom priestore. Vlastníci prispievajú na údržbu a opravy spoločných priestorov stanovenou sumou do fondu prevádzky, údržby a opráv v zmysle zmluvy o výkone správy.

### **Článok V.**

#### **Poriadok a čistota v bytovom dome a jeho okolí**

1. Vlastník je povinný udržiavať poriadok a čistotu v bytovom dome a jeho okolí (dvor, stanovisko kontajnerov, chodník prilahlý k bytovému domu) a svojím konaním neohrozovať bezpečnosť a zdravie ostatných obyvateľov bytového domu. Vlastník je povinný na svoje náklady odstrániť poškodenia a znečistenia, ktoré spôsobil v bytovom dome sám, alebo tí, ktorí s ním v byte bývajú.
2. Komunálny odpad je vlastník povinný odkladať do nádob na to určených, tak aby bol pri odkladaní odpadu zachovaný poriadok a čistota.

3. Nebezpečné látky ako sú kyseliny, aerósolové spreje, azbest, palivá, batérie, farbivá, pesticídy, jedy a pod. nesmú byť uskladňované v spoločných častiach a zariadeniach bytového domu.
4. Vlastník nesmie ukladať žiadne predmety na schodištiach, chodbách, v spoločných zariadeniach, pivničných priestoroch, na streche a pri nádobách na domový odpad.
5. V spoločných častiach a zariadeniach bytového domu (chodby, schodištia, výťahy) nie je dovolené fajčiť, iným spôsobom používať tabakové výrobky, požívať alkoholické nápoje a omamné látky.
6. Balkóny a terasy je potrebné udržiavať v čistote a odstraňovanie nečistoty a snehu vykonávať tak, aby nedošlo k ohrozeniu bezpečnosti osôb a majetku.
7. Prášenie alebo trasenie kobercov, rohožík, perín, zmetákov, metiel, prachoviek a pod. z okien bytov a spoločných častí a zariadení, balkónov a loggií nie je dovolené. V chodbách, výťahoch a ostatných priestoroch nie je povolené vyhadzovať odpadky a čistiť šatstvo, koberce, obuv a iné predmety. Cigarety, ohorky, popol a smeti sa nesmú nikdy vyhadzovať cez okná a balkóny, ani odhadzovať v spoločných priestoroch.

#### **Článok VI. Informačné zariadenia v dome**

1. Bez súhlasu užívateľov bytov nesmie byť použitá žiadna časť spoločných častí a zariadení na reklamné účely.
2. Na strechu bytového domu nie je dovolené vychádzať. Prístup na strechu domu je dovolený len osobám za účelom kontroly, údržby a opravy strechy a osobám, ktoré používajú strechu na základe zmluvy o nájme. Užívatelia bytov majú na strechu povolený prístup len ak je to nevyhnutné na odvrátenie živelnej udalosti, požiaru alebo inej nehody.
3. V celom bytovom dome musí byť zachovaná jednotná farba balkónov a okien. Užívateľ nerešpektujúci toto pravidlo musí na vlastné náklady zabezpečiť pôvodný náter alebo maľbu. Štruktúralne maliarske a ornamentálne zmeny meniace vonkajší vzhľad domu nie sú povolené.
4. Správca domu označí každé podlažie a umiestni v blízkosti domového vchodu na viditeľnom mieste závesnú skrinku na oznamy.
5. Správca označí hlavný uzáver vody, plynu, elektrickej energie a hlavný merač množstva vody.

#### **Článok VII. Chov domácich zvierat**

1. Domáce zvieratá, najmä mačky a psy možno chovať v byte, iba v súlade so všeobecným zaväzným nariadením mesta.
2. Vlastníci, ktorí chovajú domáce zvieratá 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 obyvateľov domu, najmä zavíjaním, brechaním, alebo iným spôsobom.
4. Je zakázané chovať zvieratá na balkónoch, v spoločných priestoroch alebo pivniciach.

## **Článok VIII. Požiarna ochrana v bytovom dome**

1. Požiarna ochrana v bytovom dome je zabezpečovaná podľa Zákonov č. 314/2001 Z.z. a vyhlášky č. 121/2002 Z. z.
2. Ak vznikne v dome požiar, osoby nachádzajúce sa v dome sú povinné pokiaľ je to možné požiar uhasiť dostupnými hasiacimi prostriedkami a požiar urýchlené nahlásiť hasičskému zboru. Na prístupnom a vhodnom mieste musí byť vyvesený zoznam telefónnych čísel pre tiesňové volanie a havarijné situácie .
3. K hlavným uzáverom vody, plynu, elektriny, kanalizačným čistiacim otvorom a iným podobným zariadeniam musí byť vždy prístup.
4. Hlavné uzávery elektrických rozvodov, plynu a vody musia byť označené podľa platných predpisov.

## **Článok IX. Vytápanie, zatekanie do bytov**

1. Každý užívateľ je povinný správať sa tak, aby svojou činnosťou nespôsobil vytopenie, resp. zatekanie susedných bytov, spoločných častí a zariadení alebo nebytových priestorov. Závadu na zariadení je povinný bez odkladu nahlásiť správcovi.
2. V prípade vytopenia susedného bytu, spoločných častí a zariadení, alebo nebytových priestorov z dôvodu nedbanlivosti (jednorazové vytopenie pri praní v práčke, pri poškodení sifónov, nezatvorenie batérie a pod.) odstránenie škôd vzniknutých pri vytopení, hradí užívateľ, ktorý ho spôsobil.

## **Článok X. Otváranie a zatváranie bytového domu**

1. Vlastník bytu a osoby, ktoré s ním žijú v jednej domácnosti, sú povinní šetrne zaobchádzať s vchodovými dverami vybavenými automatickým otváraním z bytu.
2. V záujme ochrany majetku užívateľov bytov a bezpečnosti v dome sú užívatelia povinní pri príchode a odchode z domu presvedčiť sa, či sú dvere po nich riadne a bezpečne zatvorené.
3. Vpúšťanie cudzích osôb do spoločných častí a zariadení je zakázané.

## **Článok XI. Televízne antény**

Zriaďovanie televíznych antén na objekte bytového domu je dovoľené len na základe schválenia na schôdzi vlastníkov alebo písomným hlasovaním. Cudzie zásahy do spoločnej televíznej antény nie sú dovoľené.

## **Článok XII. Záverečné ustanovenia**

1. Tento domový poriadok je záväzný pre všetkých obyvateľov bytového domu.
2. Porušenie domového poriadku sa považuje za priestupok.
3. Tento domový poriadok nadobúda platnosť a účinnosť jeho odsúhlasením na schôdzi vlastníkov, väčšinou vlastníkov bytov.
4. Správca domu zabezpečí, aby bol tento domový poriadok vyvesený na viditeľnom mieste v dome.