

# DOMOVÝ PORIADOK

## 1.1

### Základné práva a povinnosti

1. Tento domový poriadok upravuje podrobnosti o výkone práv a povinností vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Domový poriadok a jeho dodatky sú záväzné pre užívateľov bytov a osoby prechodne sa zdržujúce v bytovom dome.
2. Užívateľ bytu sa rozumie vlastník bytu alebo nebytového priestoru, nájomca bytu alebo nebytového priestoru, podnájomník bytu, osoby, ktoré žijú s vlastníkom alebo nájomcom bytu v spoločnej domácnosti.
3. Základné práva a povinnosti užívateľov bytov upravujú: zákon č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších právnych predpisov, zákon č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, Zmluva o spoločensťve a Zmluva o výkone správy.
4. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome má právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe domu a hlasovaním rozhodovať ako spoluvlastník o spoločných astiach domu a spoločných zariadeniach domu, spoločných nebytových priestoroch, príslušenstve a pozemku na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome (ale len "schôdza vlastníkov"). Pri hlasovaní na schôdzi vlastníkov sa rozhoduje nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Ak počet zúčastnených vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome neumožňuje hodinu po začatí schôdze vlastníkov právoplatné hlasovanie, rozhoduje sa nadpolovičnou väčšinou zúčastnených. Ak vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome rozhodujú o úvere a o zabezpečení pohľadávok vyplývajúcich z poskytnutého úveru, o výstavbe alebo nadstavbe bytov alebo nebytových priestorov v dome, o zmene spôsobu výkonu správy a o zmluve o spoločensťve rozhoduje sa väčšinou hlasov všetkých vlastníkov dvojtretinovou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Za každý byt a nebytový priestor má vlastník jeden hlas. Prehlasovaný vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome má právo obrátiť sa do 15 dní od hlasovania na súd, aby vo veci rozhodol.
5. Užívateľ bytu alebo nebytového priestoru je povinný ho užívať podľa určení, užívať slufby spojené s užívaním, dodržiavať zásady dobrého susedského spolufitia a ustanovenia tohto domového poriadku. Užívateľ bytu alebo nebytového priestoru je povinný sa starať o ochranu majetku pred akýmkoľvek poškodením.
6. Vlastník bytu je zodpovedný za aktivity svojich rodinných príslušníkov a návštevu, prípadne podnájomníkov do tej miery, aby ich aktivity alebo správanie nepoškodzovalo a neobmedzovalo záujmy ostatných vlastníkov bytov, alebo neboli v rozpore s týmto domovým poriadkom a všeobecne platnými právnymi predpismi.

## 1.2

### Prístup do bytov a nebytových priestorov

1. Byt a nebytový priestor je súkromným vlastníctvom a možno do ho vstúpiť iba so súhlasom vlastníka. Vlastník bytu a nebytového priestoru je povinný umožniť na požiadanie na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do bytu alebo nebytového priestoru zástupcovi spoločensťva, správcovi a osobe oprávnenej vykonávať opravu a

údržbu za účelom vykonania obhliadky alebo opravy napr.: pri poruche rozvodov elektrického vedenia, vodovodného potrubia, ústredného kúrenia, kanalizácie, odíťania vodomeroch, odíťania pomerových rozdeľovačov nákladom na teplo, inštalácii kontrolného merania teploty v byte, pri požiarnej, živelnnej pohrome resp. inej havárii. Vstup do bytu sa vykonáva vo vhodnom a vopred dohodnutom čase a vlastník je povinný zabezpečiť otvorenie bytu v o najkratšom čase. Pri dlhšej neprítomnosti je vlastník bytu povinný zabezpečiť havarijné sprístupnenie bytu a to tak, napríklad zabezpečiť dostupnosť kúrov, napríklad ponechaním kúrov a v západnej obálke u susedov, prípadne u povereného zástupcu vlastníkov bytov alebo iným spôsobom o čom informuje domového zástupcu domu. Poverený zástupca vlastníkov bytov môže zabezpečiť kúrov použiť iba v závažnom a odôvodnenom prípade pri nutnosti naliehavej opravy a riešenia hroziacej alebo vzniknutej havarijnej situácie pri ohrození života, zdravia alebo majetku iných, pričom dbá o to, aby ak je to možné, boli pri vstupe prítomní aj ďalší dvaja zástupcovia vlastníkov bytov. V prípade nutnosti použitia takto odovzdaného kúrov a poverený zástupca vlastníkov bytov je povinný v písomnej forme presne uviesť, kedy kúrov použil, z akého dôvodu a za prítomnosti koho do bytu vstúpil. Takéto písomné vyjadrenie o použití kúrov a je povinný vystaviť vlastníkovi bytu, ktorý kúrov odovzdal. V prípade neoprávneného vstupu povereného zástupcu vlastníkov bytov do bytu budú voči nemu vyvolané trestnoprávne následky.

2. Osoba oprávnená vykonáva opravu alebo údržbu musí byť označená a je povinná pred vstupom do bytu legitimovať sa predložením zamestnaneckého preukazu potvrdzujúceho jej totožnosť a oprávnenie na výkon tejto činnosti.
3. V prípade nutnosti naliehavého vstupu do bytu za existencie priamo hroziaceho nebezpečenstva (ohrozenie života, zdravia, majetku), ktoré za daných okolností nie je možné odvrátiť inak, je vstup do bytu možný aj bez súhlasu vlastníka za súhlasného násilného prekonania vstupných dverí alebo okien. Zodpovednosť za škodu, ktorá vznikla násilným vstupom do bytu sa spravuje ustanoveniami občianskeho zákonníka.
4. Ak vlastník bezdôvodne odmietne alebo obmedzí vstup do bytu a toto odmietnutie alebo obmedzenie má za následok sťaženie vykonávaných prác alebo zvýšenie ceny za vykonávané práce alebo ohrozenie či poškodenie práv a oprávnených záujmov ostatných užívatelov je povinný uhradiť zvýšenie ceny vykonávaných prác a výdavky, ktoré týmto odmietnutím alebo odopretím vznikli.

### 1.3

Práva a povinnosti vyplývajúce z užívania bytu, nebytového priestoru, spoločných priestorov a zariadení

1. Užívateľ bytu má právo nerušené užívať byt a ostatné práva s tým spojené a nakladať s bytom alebo nebytovým priestorom podľa príslušných právnych predpisov a tohto domového poriadku.
2. Užívateľ bytu je povinný označiť svoju poštovú schránku menom, resp. názvom firmy a svoj byt, nebytový priestor, ako aj priestory určené ako príslušnosť bytu minimálne číslom bytu. Vo neuložené veci v spoločných priestoroch musia byť taktiež označené menom alebo číslom bytu. V opačnom prípade budú odstránené na náklady pôvodcu.
3. Užívateľ je povinný chrániť spoločný majetok domu vykonaním úkonov k zamedzeniu vstupu nefiadaucich osôb do objektu bytového domu najmä zatváraním vchodových dverí a nevpúšťaním cudzích osôb do objektu, zhasínaním pivničných prípadne chodbových svetiel pri dostatočnom dennom svetle, nepoškodzovaním náterov chodieb, schodov a obkladov v spoločných priestoroch a spoločných zariadeniach, udržiavaním čistoty a hygieny v spoločných a komunikačných priestoroch a vo výťahoch.

4. Ufíivate je povinný na svoje náklady byt alebo nebytový priestor udríava a kona tak, aby pri ufívaní, udríavaní, zmenách, prenajatí a inom nakladaní s týmto priestorom neru-il a neohrozoval ostatných ufíivate ov vo výkone ich práv. Ufíivate je povinný hradi náklady na v-etky opravy súvisiace s jeho ufívaním a zabezpe ova v asné vykonanie drobných opráv v byte. Ufíivate lia prispievajú na údríbu a opravy spoločných astí a spoločných zariadení domu, ktoré sú v podielovom spoluvlastníctve, stanovenou sumou do fondu prevádzky, údríby a opráv.
5. Ufíivate bytu je povinný na svoje náklady odstráni základy a po-kodenia, ktoré spôsobil v byte alebo v spoločných priestoroch sám alebo tí, ktorí s ním bývajú. Ak sa tak nestane zástupca spoločstva alebo správca má právo po predchádzajúcom upozornení ufíivate a základy a po-kodenia odstráni a poíadova od ufíivate a náhradu ú elne vynaložených nákladov.
6. Ufíivate bytu-nájomca je povinný oznámi bez zbyto ného odkladu prenajímate ovi potrebu tých opráv v byte, ktoré má zná-a prenajímate a umožni ich vykonanie, inak zodpovedá za -kodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla. Ufíivate bytu-nájomca má právo, po predchádzajúcom písomnom upozornení prenajímate a, odstráni základy v nevyhnutnej miere ak si prenajímate nesplní svoju povinnos odstráni základy brániace riadnemu ufívaniu bytu alebo ktorými je výkon nájomcovho práva ohrozený, a poíadova od neho náhradu ú elne vynaložených nákladov. Právo na náhradu musí uplatni u prenajímate a bez zbyto ného odkladu. Právo zanikne, ak sa neuplatnilo do -iestich mesiacov od odstránenia závad.
7. Ufíivate bytu alebo nebytového priestoru nesmie vykonáva stavebné úpravy ani podstatné zmeny bez predchádzajúceho súhlasu správcu, a to ani na vlastné náklady. K realizácii úprav je potrebný súhlas príslu-ných orgánov inných v stavebnom konaní pod a stavebného zákona. Ide najmä o úpravy a zmeny týkajúce sa vodovodného, elektrického, plynového a iného vedenia, výmenu spôsobu vykurovania, vysekávanie otvorov do nosných kon-trukcií, zamurovanie okien, premiest ovanie dverí, odstra ovanie alebo zria ovanie prie ok, zmena tvarového vyhotovenia okien, zmena farebného vzh adu okien alebo balkónov a pod. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru nesmie vykonáva úpravy, ktorými by v neprimeranom rozsahu ohrozoval alebo ru-il ostatných vlastníkov. Rovnako nemôfle vykonáva také zmeny vo vlastnom priestore, ktoré sú v rozpore s pôvodným projektom domu a stavebným zákonom. Ufíivate bytu zodpovedá za prípadnú -kodu, ktorá vznikne neodborným vykonávaním zmien alebo úprav.
8. Správca je oprávnený vykonáva stavebné úpravy alebo iné zmeny v byte alebo nebytovom priestore len so súhlasom ufíivate a bytu. Tento môfle súhlas odoprie len z vážnych dôvodov. Ufíivate je povinný povoli vykonanie úprav nariadených stavebným úradom a nevyhnutných opráv vyplývajúcich z udríavajúcich povinností správcu, inak zodpovedá za -kodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
9. Nájomca alebo vlastník bytu, osoby, ktoré flijú s nájomcom alebo vlastníkom bytu v spoločnej domácnosti, nájomca nebytového priestoru a iné osoby zdríavajúce sa v dome sú povinní správa sa tak, aby sami ani osoby, ktoré s nimi bývajú neru-ili a neob aflovali susedov nadmerným hlukom, nerobili výtrfnosti, nezhor-ovali podmienky riadneho ufívania bytu a domu ostatným ufíivate om. Je zakázané ob aflova ostatných nadmerným hlukom z TV prijíma a, rádioprijíma a, zvukovej techniky, neprimeraným búchaním dverí, dupotaním a pod. Kon-trukcie, opravy a údríby, ktoré si vyíadujú v tanie, pílenie, búchanie a al-ie hlu né zvuky sa môfle vykonáva od 8.00 do 19.00 v pracovných d och a v sobotu. V prípade rozsiahlej-ích rekon-trukcií a prác ur í správca osobitný reíim. Ufíivate je povinný v ase od 6.00 do 22.00 v lete a od 7.00 do 21:00 v zime dodríava no ný k ud. V tomto ase nie je povolené vykonáva akúko vek innos , ktorá by

spôsobovala nadmerný hluk. Nie je dovolené hra na hudobných nástrojoch, spievať, hlu sa zabávať, poufívať, vysávať, práčky, vtačky a iné obdobné prístroje a vykonávať inú činnosť, ktorá spôsobuje hluk. Nájomca alebo vlastník bytu alebo nebytového priestoru je povinný v tomto zmysle stíhať rozhlasové, televízne a iné prijímatele a primeranú izbovú pohodu.

10. Ak vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome svojím konaním zasahuje do výkonu vlastníckeho práva ostatných vlastníkov bytov alebo nebytových priestorov v tomto dome takým spôsobom, akým obmedzuje alebo znemožňuje výkon vlastníckeho práva tým, akým hrubo poškodzujú byt alebo nebytové priestory, príslušnosť alebo sústavne narušujú pokojné bývanie ostatných vlastníkov bytov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome, môžu sa obyvatelia, ktorí sú vlastníckymi bytov, obrátiť s návrhom na všeobecný súd, nakoľko podľa §11 ods.5 zákona NR SR č.182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov môže súd na návrh výboru vlastníkov bytov alebo na návrh niektorého vlastníka bytu alebo nebytového priestoru nariadiť predaj bytu alebo nebytového priestoru.

#### 1.4

##### Poriadok a čistota v dome

1. Užívateľ je povinný udržiavať poriadok a čistotu v dome a jeho okolí (dvor, stanovisko kontajnerov, chodník) a svojím konaním neohrozuje bezpečnosť a zdravie ostatných obyvateľov domu. Na svoje náklady odstráni poškodenia a znečistenia, ktoré spôsobil v dome sám alebo tí, ktorí s ním v byte bývajú. Správca má právo poškodenie a znečistenie odstrániť na náklady užívateľa, ak pôvodca znečistenia alebo poškodenia v obvyklom zmysle nesplní základné povinnosti užívateľa.
2. Komunálny odpad je užívateľ povinný odkladať do nádoby na to určené tak, aby bol zachovaný poriadok a čistota. Odpad je užívateľ povinný separovať a takto separovaný ukladať do nádob určených pre určitý typ odpadu. Za odvoz a likvidáciu komunálneho odpadu zodpovedá obec podľa príslušného všeobecne záväzného nariadenia obce.
3. Uskladňovanie nadrozmerného odpadu je dovolené len na vyhradenom mieste, nie je dovolené uskladňovanie nadrozmerného odpadu v priestoroch bytového domu. Pôvodca takéhoto druhu odpadu je povinný na vlastné náklady zabezpečiť prepravu a bezpečné zhodnotenie alebo zneškodnenie odpadu (ak postup nie je upravený inak všeobecne záväzným nariadením obce). Rovnako je povinný postupovať aj pôvodca osobitných druhov odpadov ako sú zvieracie farieb, domáce chemikálie, kontaminované druhotné suroviny, stavebné hmoty, výrobky znečistené ropnými látkami a pod.
4. Nebezpečné látky ako sú kyseliny, aerosólové spreje, azbest, palivá, batérie, farbivá, pesticídy, jedy a pod. nesmú byť umiestnené v spoločných priestoroch ani v bytoch. Je zakázané skladovať v obytnom dome horľaviny a výbušniny (benzín, petrolej, flammable soot).
5. Užívateľ nesmie ukladať čiadne predmety na schodiskách, chodbách a iných komunikačných priestoroch, v spoločných zariadeniach, pivničných priestoroch, na streche pri kontajneroch na domový odpad.

6. Užívateľ bytu, ktorý vo svojom pivničnom priestore uloží potraviny, tekutiny alebo iné predmety, je povinný vykonať také opatrenia, aby neboli zdrojom šírenia hmyzu a hlodavcov.
7. V spoločných priestoroch domu (chodby, schodišťa, výťahy, pivnice) je zakázané fajčiť, iným spôsobom používať tabakové výrobky, používať alkoholické nápoje a omamné látky.
8. Ak upratovanie nie je zabezpečené iným spôsobom poriadok a čistotu v dome obstarávajú užívatelia sami podľa vopred dohodnutého harmonogramu, ktorý je zverejnený na informačnej tabuli. Súčasťou harmonogramu je vedenie mien nájomcov alebo vlastníkov starajúcich sa o dodržiavanie čistoty a poriadku v určených termínoch. Rozsah prác pri upratovaní zahŕňa:
  - zametanie, utieranie, umývanie schodov a chodieb a ostatných spoločných častí domu a spoločných zariadení domu (pivnica, sušiare, práčovňa a kôšikare, kabína výťahu a pod.) minimálne 1x týždenne,
  - čistenie osvetľovacích zariadení, okien v spoločných priestoroch, dverí do domu, a do spoločných priestorov, zábradlí a ostatných spoločne užívaných zariadení, minimálne 2x ročne,
  - čistenie a udržiavanie schodnosti chodníkov a prístupových ciest k domu a k jeho spoločným zariadeniam (zametanie, odpratávanie snehu, posypávanie pri poľadovici a pod.) podľa potreby.
9. Balkóny a terasy je potrebné udržiavať v čistote a odstránenie nečistoty a snehu vykonávať tak, aby nedošlo k ohrozeniu bezpečnosti osôb a majetku.
10. Koberce, rohožky, periny a pod. sa môžu právať len na vyhradených miestach od 7.00 do 21.00 hod. Znečistený priestor musí používateľ uviesť do poriadku ihneď po ukončení práca alebo podobnej činnosti.
11. Práca alebo trasenie kobercov, rohožík, perín, zmetákov, metiel, prachoviek a pod. z okien, bytov a spoločných priestorov, balkónov a loggií je zakázané. Po chodbách, výťahoch a ostatných priestoroch je zakázané vyhadzovať odpadky a iné atštvá, koberce, obuv, a iné predmety. Cigarety, ohorky, popol a smeti sa nesmú nikdy vyhadzovať cez okná a balkóny, ani odhadzovať na schody.

## 1.5

### Platby

1. Pravidelné mesačné poplatky určené výmerom zálohových platieb za zabezpečené služby v dome a odsúhlasený mesačný príspevok do fondu údržby a opráv musí byť každým vlastníkom uhradený na účet domu mesačne vopred v zmysle uzatvorenej Zmluvy o výkone správy alebo Zmluvy o spolovlastníctve.
2. Ak dlh vlastníka voči správcovi dosiahne výšku troch a viac mesačných zálohových platieb, ten okamžite pohľadávku postúpi na vymáhanie právnomu zástupcovi súdnou cestou a právoplatné platobné rozkazy budú vymáhané exekučným úradom. Na splatenie dlhu je možné vyhlásiť možnosť dražby bytu dražobnou spoločnosťou.

## 1. 6

### Všeobecné zásady

1. Sadenie, rezanie príp. výrub drevín, alebo vety zmeny pozemku pri ahlého k bytovému domu sa riadia všeobecne záväzným nariadením obce. Ak také nie je, platí, že sú bez súhlasu splnomocneného zástupcu vlastníkov bytov zakázané. Užívate a splnomocnený zástupca vlastníkov bytov sú povinní repektovať a dodržiava ustanovenia predpisov o životnom prostredí.
2. Bez súhlasu vlastníkov bytov nesmie by použitá žiadna spoločných priestorov na reklamné účely.
3. Na prepravu osôb v bytovom dome slúži osobný výťah. Po et osôb prepravujúcich sa spoločne v kabíne osobného výťahu nesmie prekročiť výrobcom stanovenú hranicu pre nosnosť výťahu. Osobný výťah sa nesmie používať na premiestňovanie veľkých kusov nábytku a iného materiálu. Na premiestňovanie veľkých kusov nábytku a iného materiálu ak je dom vybavený i nákladným výťahom slúži nákladný výťah. Steny nákladného výťahu musia byť pri premiestňovaní veľkých kusov nábytku vhodne zabezpečené pred ich poškodením. Akékoľvek poškodenie osobného alebo nákladného výťahu je pôvodca tohto poškodenia povinný ihne ohlásiť domovníkovi. Pôvodca poškodenia zodpovedá za škodu, ktorú na osobnom alebo nákladnom výťahu spôsobil.
4. Kočíkárne slúži pre užívateľov na odkladanie kočíkov, trojkoliek, bicyklov, saní a iných dopravných potrieb. Do kočíkárne sa nesmú ukladať motorky, mopedy a pod. z dôvodu dodržiavania predpisov o požiarnej ochrane.
5. Na chodby, schodiská a iné spoločné priestory nie je možné ukladať predmety, ktoré bránia ich spoločnému užívaniu alebo môžu sťažiť záchranné práce v prípade vzniku požiaru alebo by pri hromadnom úniku osôb z domu mohli byť pri inej úraze alebo zneprístupnenia únikovej cesty.

## 1. 7

### Balkóny a okná

1. Veci uložené alebo vyvesené v oknách viditeľných z verejného priestranstva nesmú rušiť vzhľad domu.
2. Na balkónoch, lodžiách a terasách môžu byť umiestnené len bežne používané veci. Nádoby na kvety a kvetináče umiestnené v oknách, balkónoch a lodžiách, musia byť zabezpečené proti pádu tak aby nedošlo k ich úraze a ohrozeniu ostatných užívateľov domu alebo chodcov. Pri ich zalievaní nesmie pretekajúca voda poškodzovať alebo znečisťovať dom, prípadne osobný majetok ostatných užívateľov domu alebo chodcov.
3. V celom bytovom dome musí byť zachovaná jednotná farba balkónov a okien. Užívateľ nerepektujúci toto pravidlo musí na vlastné náklady zabezpečiť i pôvodný náter alebo maľbu. <sup>1)</sup>Štruktúrne maliarske a ornamentálne zmeny meniace vonkajší vzhľad domu nie sú povolené.
4. Pre zasklievanie lodžií a balkónov platia predpisy o správnom konaní, pričom na realizáciu takej zmeny sa vyžaduje aj súhlas vlastníkov bytov. Systém zasklievania prvej lodžie alebo balkónu je záväzný pre ostatných užívateľov v dome.

### Požiarna ochrana v dome

- Požiarna ochrana v dome je zabezpečená podľa vypracovanej a schválenej požiarnej smernice spoločnosti. V požiarnej knihe musí byť každoročne zaznamenaná vykonaná kontrola, zistené nedostatky a ich odstránenie.
2. Ak vznikne v dome požiar, osoby nachádzajúce sa v dome sú, pokiaľ je to možné, povinné požiar uhasiť dostupnými hasiacimi prostriedkami inak požiar urýchlene nahlásiť hasičskému zboru. Určená osoba je povinná pravidelne kontrolovať hasiace prostriedky a zabezpečiť ich údržbu. Na prístupnom a vhodnom mieste musí byť vyvesený zoznam telefónnych čísel pre tiesňové volania a havarijné situácie najmenej v rozsahu: požiar, prvá pomoc, polícia, mestská polícia, havarijná služba, voda, plyn.
  3. K hlavným uzáverom vody, plynu, elektriny, kanalizačným odvodňovacím otvorom a iným podobným zariadeniam, musí byť vľady prístup. Priestory, v ktorých sú umiestnené hlavné uzávery vody, plynu a elektriny, nesmú byť určené pre skladovanie vecí, resp. za iným účelom užívané v bytoch.
  4. Hlavné uzávery elektrických rozvodov, plynu a vody musia byť označené podľa platných predpisov.
  5. Osoba, ktorá uzatvára hlavné uzávery elektriny, kúrenia, vody a plynu obvyklým spôsobom musí zabezpečiť, aby sa užívatelia bytov včas dozvedeli o rozsahu ich uzavretia a tiež o možnosti znova otvorenia, okrem prípadov mimoriadnych a havarijných.

### Domáce zvieratá

1. Chov alebo maľba v domácom zvieratá (maľka, psy, iné zvieratá) možno len v súlade so všeobecne záväzným nariadením obce.
2. Vlastníci domácich zvierat sú povinní dbať na to, aby ich domáce zvieratá nespôsobovali hygienické nedostatky alebo neistotu v bytovom dome, sú povinní zabezpečiť, aby nedošlo k obťažovaniu a ohrozovaniu obyvateľov bytového domu.
3. Užívateľ, ktorý chová alebo má v domácom zvieratá, musí zabezpečiť základné hygienické, veterinárne a bezpečnostné opatrenia a opatrenia proti svojvoľnému úteku zvierat. Pravidlá chovu domácich zvierat musia byť v súlade s všeobecne záväznými predpismi o ochrane zvierat, najmä predpismi Ministerstva pôdohospodárstva SR, Krajskej a regionálnej veterinárnej a potravinovej správy.
4. V bytovom dome sa nesmú chovať uličkové zvieratá.
5. Za psa vľady zodpovedá držiteľ psa alebo osoba, ktorá psa vedie alebo nad psom vykonáva dohľad. Držiteľ psa a iného zvieratá a chovaného v bytovom dome zodpovedá za všetky škody spôsobené týmito zvieratami.
6. Vlastník domáceho zvieratá musí zabezpečiť, aby zvieratá neobťažovali iných užívateľov a ich návštevníkov nad mieru primeranú pomerom. Zvieratá, ktoré bude ohrozovať alebo ohroziť, škodiť zdraviu alebo majetku ostatných užívateľov, nemôže byť naďalej chované v bytovom dome. Na základe rozhodnutia vlastníkov bytov o odstránení nepríjemného zvieratá a z domu je držiteľ tohto zvieratá a povinný nechovať ho naďalej v bytovom dome.
7. Správca nenesie zodpovednosť za škody, záväzky alebo práva každého druhu, spôsobené alebo spojené s poškodením alebo poranením domácimi zvieratami.

## 1. 10

### Vytápanie, zatekanie do bytov

1. Každý vlastník bytu alebo nebytového priestoru prípadne nájomca je povinný správa sa tak, aby svojou činnosťou nespôsobil vytopenie, resp. zatekanie susedných bytov alebo nebytových priestorov. Závalu na zariadení je povinný bez odkladu nahlásiť správcovi alebo predsedovi spoločnosti.
2. Opravy v byte zabezpečuje vlastník bytu alebo nebytového priestoru tak, aby zamedzil zhoršeniu technického stavu a hygienickej úrovne susedných bytov z dôvodu zatekania alebo vytopenia bytu alebo nebytového priestoru.
3. V prípade vytopenia susedného bytu z dôvodu nedbanlivosti (jednorazové vytopenie pri praní v pračke, pri pokode sifónov, nezatvorenie batérie atď.), odstránenie škôd vzniknutých vytopením hradí vlastník, ktorý vytopenie alebo zatekanie spôsobil. Ak tak neurobí po predchádzajúcom upozornení správcu, nájomcu, vlastníka bytu alebo nebytového priestoru, ktorému spôsobil škodu, môže poškodený zabezpečiť odstránenie škody na náklady nájomcu alebo vlastníka, ktorý škodu spôsobil.

## 1. 11

### Prenájom a predaj bytov v dome

1. Nový majiteľ bytu zo zákona pristupuje do spoločnosti v dome a je povinný po naschovaní do 7 dní splniť si ohlasovaciu povinnosť nahlásením všetkých osôb bývajúcich v spoločnej domácnosti u splnomocneného zástupcu vlastníkov bytov. Ten oboznámi nového majiteľa so Zmluvou **výkone správy a údržby domu**, Domovým poriadkom, Pravidlami a zásadami bývania a ďalšími vnútro spoločenskými predpismi a uzneseniami zástupcov vlastníkov bytov a zároveň oznámi túto skutočnosť bezodkladne správcovi. Správca zaeviduje zmenu vlastníka a počet osôb v domácnosti, ktoré majú vplyv na výpočet úhrady za niektoré služby spojené s bývaním. Správca zároveň po zaevidovaní nového vlastníka do 10 dní písomným výmerom určí novému vlastníkovi výšku zálohových platieb a príspevkov do FO, termín a spôsob platenia.
2. Ohlasovacia povinnosť sa týka aj osôb, ktoré sú v byte vlastníka ubytované dočasne na prechodné obdobie (viac ako 14 dní v mesiaci) a uflívajú počas tohto obdobia spoločné priestory, t.j. i podnájomníkov (ohlasovacia povinnosť sa netýka návštevy)<sup>2</sup>. Ohlasovaciu povinnosť je nutné splniť písomnou formou, kde bude uvedené meno a telefónne číslo na nájomcu, resp. podnájomníka.
3. Za nadmerné používanie spoločných priestorov sa môžu danému bytu zvýšiť náklady, ktoré súvisia s uflívaním spoločných priestorov (napr. kancelária v byte alebo iná činnosť v byte, legálna či nelegálna, spôsobujúca zvýšenie nákladov oproti klasicky využívanému bytu). Takéto prípady sa posudzujú osobitne v závislosti od času stráveného v dome a frekvenciou používania spoločných priestorov.

<sup>1</sup> Evidencia osôb čo myslí sa tým evidencia osôb za účelom rozpočítavania nákladov spojených s uflívaním bytu. Znamená to, že aj keď nie je osoba v byte prihlásená k trvalému, či prechodnému pobytu v zmysle zákona č. 253/1998 Z.z. o hlásení pobytu občanov Slovenskej republiky a registri obyvateľov Slovenskej republiky v znení neskorších predpisov, aj napriek tomu je povinná sa prihlásiť do evidencie v bytovom dome.

<sup>2</sup> návštevou sa rozumie osoba, ktorá nie je ubytovaná v byte vlastníka nevyužíva spoločné priestory na približne opakujúci sa počet dní v jednotlivých mesiacoch, a ktorá sa väčšinou v dome pohybuje v sprievode inej osoby.



4. Prenájom bytu vlastníkom musí byť oznámený splnomocnenému zástupcovi vlastníkov bytov s uvedením, ko ko osôb sa v byte bude zdržiavať a ich mená. U cudzincov je potrebné preukázať, že sa na naom území zdržujú so súhlasom príslušných orgánov.

Vlastník bytu musí nájomcu oboznámiť so všetkými prijatými pravidlami a zásadami bývania v dome a upozorniť ho, že tieto pravidlá musí bezpodmienečne dodržiavať. Hlasovacie právo za byt prináleží vlastníkovi bytu a nie nájomcovi.

5. Akékoľvek porušenie zásad bývania v dome rieši výbor vlastníkov s nájomcom, ale aj vlastníkom, ktorý mu musí poskytnúť údaje o tom, ako sa s ním má skontaktovať v prípade potreby. Zodpovednosť za porušovanie zásad a morálky bývania nesie jednoznačne vlastník bytu.
6. Pravidlá a povinnosti uvedené v bode 1. - 3. sú v plnej miere platné aj na podnájomníka, pokiaľ býva s vlastníkom v byte.

## 1. 12

### Údržba, opravy a služby

1. Poruchy kúrenia, plynu, elektrických rozvodov, rozvodov studenej a teplej vody, bleskozvodov, kanalizačných a telefónnych prípojok, ktoré sú charakterizované ako spoločné zariadenia domu (§ 2 ods. 5 zákona 182/ 93 Zb.) je potrebné ohlásiť splnomocnenému zástupcovi vlastníkov bytov, ktorý túto skutočnosť bezodkladne nahlási správcovi.

Oprava spoločných zariadení sa dohodne vždy s vlastníkom bytu tak, ako je to uvedené v bode 2 týchto zásad. Oprava spoločných zariadení v dome je financovaná z fondu opráv.

2. Oprava spoločných častí domu, ktoré sú : základy domu, strecha, povala, podkrovie, chodby, vchody, obvodové múry, priečelia, schodiska, spoločné terasy, vodorovné nosné a izolované konštrukcie, zvislé nosné konštrukcie ( § 2 ods. 4 zákona NR SR 182/1993 Z. z. v znení neskorších predpisov ) je financovaná z fondu opráv spravidla na základe schváleného plánu opráv, alebo na základe vzniku havarijného stavu.
3. Deratizačné a dezinfekčné služby v dome zabezpečí správca alebo splnomocnený zástupca vlastníkov bytov v zmysle platnej legislatívnej úpravy, resp. na poffiadanie vlastníkov. Náklady spojené s výkonom tejto služby znáša celý dom alebo v prípade zistenia konkrétneho vinníka vlastník bytu, resp. nebytového priestoru.
4. Správca nezabezpečuje v prípade poruchy údržbu a opravy v byte. Tieto služby si zabezpečuje vlastník bytu sám. (Jedná sa najmä o výmenu batérii, vane, umývadla, drezu, odsávač pary, matice a nátery, opravu vodovodných batérii, opravu a výmenu radiátora a pod.)

Ak je potrebné pri týchto opravách v byte centrálny uzatvoriť vodu, musí vlastník túto skutočnosť oznámiť splnomocnenému zástupcovi vlastníkov bytov, ktorý mu túto službu zabezpečí.

5. Do spoločných zariadení domu, rozvody vody, kanalizácie, rozvodov ústredného kúrenia, elektriny, nemá vlastník právo svojvoľne vstupovať a zasahovať. Porušenie domového poriadku sa dopustí vlastník, nájomca aj v tom prípade, keď umofní zásah za odplatu do spoločných rozvodov vedúcich k jeho bytu, alebo nebytového priestoru firmám a remeselníkom pri akejkoľvek oprave alebo modernizácii vlastného zariadenia. Manipuláciu spoločných rozvodov a zariadení zabezpečuje výlučne správca a iným osobám je zakázaná! Svojvoľné vypúšťanie a napúšťanie systému ústredného kúrenia sa považuje za nedovolený čin a priame ohrozenie zdravia a životov obyvateľov domu. (toto ustanovenie neplatí v prípade vzniku havárie v dome).

## 1. 13

### Nájom spoločných nebytových priestorov

1. Predmetom nájmu miestnosti neslúfiacich na bývanie sú nebytové priestory, garáže, alebo spoločné priestory - kóikárne, práovne a pod.
2. Nájom nebytových priestorov upravuje zákon .116/1990 Zb. v znení zákona .403/1990 Zb., zákona .529/1990, zákona .229/1991 Zb. a zákona .540/1991 Zb.
3. Pri ur ovaní vý-ky nájmu za nebytové priestory sa postupuje v zmysle zákona íslo 526/90 Zb. o cenách v znení neskor-ích predpisov, t.j. dohodou.
4. O kaľdom prenájme rozhodujú vlastníci bytov na schôdzi.
5. Príjem z prenájmu spoločných priestorov a zariadení domu podlieha da ovej povinnosti zráľkovej dani vo vý-ke 19%. Príjmy z prenájmov plynú do fondu údrľby a opráv.

## 1. 14

### Uľľívanie spoločných priestorov a zariadení

1. Spoločné priestory a zariadenia sa uľľívajú len na ú ely, na ktoré boli zriadené (vý ahy, schodi-tia, chodby a pod.). U spoločných priestorov ako sú su-iarne, kóikárne a pod. môľfe dôjs k zmene uľľívania, alebo prenájmu týchto priestorov, ak o tom rozhodujú vlastníci ( vľdy nadpolovi nou vä -inou ).
2. Schôdza vlastníkov môľfe poveri výbor vlastníkov bytov na priebeľné zmeny vyufľitia spoločných priestorov, ako aj v iných beľných veciach týkajúci sa domu.

## 1. 15

### Informa né zariadenia v dome

1. Informa ná tabu a s abecedným zoznamom vlastníkov, nájomníkov, podnájomníkov s uvedením ísla bytu a poschodia by mala by vyvesená na vidite nom mieste na prízemí domu. Na informa nej tabuli by mali by oznamy o dôleľfítých tel. íslach, napr.: poľfiarnej ochrany, bezpe nosti, lekárskej prvej pomoci, havarijnej slufľby a pod.
2. Vývesky, reklamné oznámenia firiem a fľivnostníkov môľfu by umiestnené v dome len so súhlasom splnomocneného zástupcu vlastníkov bytov.
3. Na informa nej tabuli v dome je treba uvádza , kde sa nachádzajú k ú e od spoločných priestorov a zariadení. Refľim uľľívania, zodpovednos , prípadne poplatky za uľľívanie spoločných priestorov a pod. si ur ía a odsúhlasia vlastníci bytov na schôdzi vlastníkov.

## 1. 16

### Televízne antény

1. Zria ovanie televíznych antén na objekte domu je dovolené len na základe schválenia na schôdzi vlastníkov.

## 1. 17

### Otváranie a zatváranie domu

1. Uľľívate ľbytu a osoby, ktoré s ním fľijú v jednej domácnosti, sú povinní -etrne zaobchádza s vchodovými dverami vybavenými automatickým otváraním z bytu ako aj s dverami situovanými do dvora.

2. V záujme ochrany majetku spoluvlastníkov a bezpe nosti v dome sú obyvatelia domu povinní pri príchode a odchode z domu presved i sa, i sú dvere po nich riadne a bezpe ne zatvorené. Na túto okolnos sú povinní upozor ova aj v-etky svoje náv-tevy.
3. K ú od vchodových dverí vo vlastnom záujme v-etkých vlastníkov, nájomcov bytov, môflu ma len trvalí obyvatelia domu, alebo pod a potreby i blízke osoby vlastníka ó uflívate a bytu.
4. Do vchodového priestoru pú- anie cudzích osôb bez overenia a hlavne ich pobyt spojený napr. i s vysedávaním v tomto ani v inom spolo nom priestore sa nepovo uje v denných i no ných hodinách. Vlastníci, nájomníci bytu, majú právo urobi príslu- né opatrenia na ich vykázanie z domu.
5. Vlastníci bytov, po dohode sa môflu uznies o povinnom uzamykaní vstupných dverí z ulice i dvora na nepretrflitú alebo ur enú dobu /od 22.00 hod. do 6.00 hod./
6. Prístup doru ovate ovi po-ty k po-tovým schránkam v kaľdom osobitnom prípade, pod a charakteru a zvyklostí domu dojedná splnomocnený zástupca vlastníkov bytov.  
Doru ovatelia po-ty, novín, pracovníci káblovej televízie, pracovníci telekomunika ných spolo ností, údrflbári a opravári musia preukáza , fle o ich vstupe do domu má vedomosti splnomocnený zástupca vlastníkov, resp. správca alebo iná oprávnená osoba.

#### 1.18

##### Splnomocnený zástupca vlastníkov bytov

1. Výbor vlastníkov vykonáva innos v súlade so záujmami vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Pod a vypracovaného harmonogramu ó náplne innosti zabezpe uje styk so správou a vlastníkmi domu. V operatívnom styku so správcom domu koná v mene výboru vlastníkov zvolený zástupca výboru. Ide najmä o kontrolu výkonu správy domu v zmysle zmluvy o výkone správy s osobitným zameraním na tvorbu a erpanie finan ných prostriedkov sústredených na ú te domu a na vzájomné dodrfliavanie zmluvných podmienok zo strany vlastníkov a správy domu.
2. Spory vznikajúce poru-ovaním prijatých zásad Domového poriadku a pravidiel správania sa v dome, môflu vlastníci rie-i cestou splnomocneného zástupcu vlastníkov bytov alebo, ak sa jedná o priestupok, možno ho rie-i v zmysle zákona NR SR íslo 372/1990 o priestupkovom konaní, alebo súdnou cestou podaním flaloby zo strany vlastníka, správcu alebo splnomocneného zástupcu vlastníkov bytov.

#### 1.19

##### Záver e ustanovenia

1. Tento domový poriadok musí by vyvesený na takom mieste vo vchode, ktoré je prístupné v-etkým uflívate om bytov.
2. Domový poriadok bol schválený na schôdzi vlastníkov bytov d a í í í í .
3. Tento domový poriadok nadobúda ú innos í í í . D om nadobudnutia ú innosti sa zároveň zru-uje doteraj-í domový poriadok.





