



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, (ďalej len NP), 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

- 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.
- 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.
- Vlastník bytu, ako aj nájomca bytu je povinný užívať byt, spoločné priestory a zariadenia domu riadne a riadne používať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
- Vlastník bytu je povinný včas vykonať opravy v byte na spoločných častiach domu, inak zodpovedá za škody, ktoré nespĺnením povinností vznikli.
- Nájomca bytu je povinný oznámiť vlastníkom bez zbytočného odkladu potrebu väčších opráv v byte, ktoré má znižovať vlastníka, a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nespĺnením tejto povinnosti vznikla.
- 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 spolu užívateľských práv.
- Vlastník alebo nájomca bytu a NP je **povinný umožniť na požiadanie** na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do bytu alebo nebytového priestoru Zástupcoví vlastníkov, Správcovi alebo osobe oprávnenej vykonávať opravu a údržbu za účelom vykonania obhládky alebo opravy napr.: pri poruche rozvodov elektrického vedenia, vodovodného potrubia, ústredného kúrenia, kanalizácie, odčítania vodomera, odčítania pomerových rozdeľovačov vykurovacích nákladov, inštalácií kontrolného merania teploty v byte, pri požiarnej, živeľnej pohrome resp. inej havárii. Vstup do bytu sa vykonáva vo vhodnom a vopred dohodnutom čase a vlastník je povinný zabezpečiť otvorenie bytu v čo najkratšom čase. Pri dlhšej neprítomnosti je vlastník bytu **povinný zabezpečiť havarijné sprístupnenie bytu** a to tak, že zabezpečí dostupnosť kľúčov, napr. ponechaním kľúča v zapečatenej obálke u susedov, prípadne u Správcu alebo iným spôsobom. Správca môže zapečatený kľúč 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 kľúča poverený zástupca vlastníkov bytov je povinný v písomnej forme presne uviesť, kedy kľúč použil, z akého dôvodu a za prítomnosti koho do bytu vstúpil.

8. 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 osobám odstraňujúcim hroziace nebezpečenstvo v sprievode Správcu, Zástupcu vlastníkov alebo domového dôverníka za súčasného násilného prekonania vstupných dverí alebo okien. Zodpovednosť za škodu, ktorá vznikla násilným vstupom do bytu sa spravuje ustanoveniami občianskeho zákonníka.

9. 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 užívateľov je povinný uhradiť zvýšenie ceny vykonávaných prác a všetky škody, ktoré týmto odmietnutím alebo odopretím vznikli.

Článok III. - Stavebné úpravy bytu a nebytového priestoru

- 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 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.
- Stavebné povolenie (§5 stavebného zákona) sa vyžaduje pri zmene stavby, najmä pri prístavbe (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 nadpolovične väčšiny vlastníkov bytov a NP v dome
- 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, požiarnu 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)
- Ohlásenie stavebných úprav nie je potrebné pri udržiavacích prácach, ktoré neovplyvňujú stabilitu stavby, požiarnu bezpečnosť stavby, jej vzhľad alebo životné prostredie.
- 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 vyžadiť stavebné povolenie alebo ohlásiť práce stavebnému úradu, je vlastník bytu, povinný písomne informovať správcu. Správca k zámeru vlastníka zaujme do 7 dní písomne stanovisko.
- V záujme bezpečnosti vlastníkov a užívateľov bytov a NP, každé nedodržanie stavebného zákona je správca povinný ohlásiť stavebnému úradu a vlastníkovi bytov a NP.

Druhá časť - Užívanie bytového domu

Článok I. - Pokoj v dome

- 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.
- Nočný klud 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. Nie je dovolené hrať na hudobných nástrojoch, spievať, hracne sa zabávať, používať vysávače, práčky, vrtačky a iné obdobné prístroje a vykonávať inú činnosť, ktorá spôsobuje hluk.
- Vlastník bytu alebo NP, a iné osoby zdržiavajúce sa v dome, sú povinné v tomto čase stíšiť rozhlasové, televízne a iné prijímače na primeranú izbovú počťateľnosť.
- Rekonštrukcie, opravy a údržby, ktoré si vyžadujú vrčanie, pílenie, búchanie a ďalšie hlučné zvuky sa **môžu vykonávať od 8.00 do 19.00 v pracovných dňoch a v sobotu, v nedeľu nepracovať.** V prípade rozsiahlejších rekonštrukcií a prác na žiadosť vlastníka, môže určiť Správca osobitný režim písomným povolením, ktorého kópiu je vlastník bytu povinný vyvesiť vo vestibule na prízemí BD.

5. Pred začatím rekonštrukcie je vlastník bytu povinný, minimálne dva dni pred začiatkom prác, vyvesiť vo vestibule na prízemí BD oznam. Oznam musí obsahovať, o akú rekonštrukciu sa jedná, meno vlastníka, číslo bytu, poschodie, a informáciu kedy rekonštrukcia začne plus dĺžka trvania.

Článok II. - Uzamykanie bytového domu

- Správca v spolupráci so zástupcom vlastníkov bytov domu odovzdá užívateľovi každého bytu a NP kľúč od vchodovej zámkovej vložky.
- Z dôvodu zamedzenia prístupu cudzích osôb do bytového domu, ako aj ochrany majetku užívateľa bytov a NP sú povinní uzamykať vchod do domu od 22.00 hod. do 6.00 hod., ak vlastníci bytov a NP neustanovia, že sa vchod má uzamykať v inom čase.
- Pri výmene vchodovej zámkovej vložky má vlastník každého bytu a NP právo na dva kľúče hradené z prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv. Výmenu vložky a rozmnoženie kľúčov zabezpečí správca v spolupráci so zástupcom vlastníkov bytov domu.
- Ak nie 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.

Článok III. - Zabezpečenie prístupu do bytového domu

- V každom vchode domu vlastníkami alebo výborom vlastníkov poverená osoba (zástupca vlastníkov bytov), zabezpečuje prístup do vchodu cudzím osobám a má kľúče od uzamknutých spoločných priestorov domu.
- Zástupca vlastníkov bytov vedie evidenciu o užívaní uzamknutých spoločných priestorov domu (ak to má význam z hľadiska rozlúčtovania úhrady vody, osvetlenia) za využívanie týchto priestorov a udržiavanie poriadku v týchto priestoroch.
- Kľúče od vchodových dverí a všetkých uzamknutých spoločných priestorov v dome má v jednom vyhotovení aj správca pokiaľ sa vlastníci bytov a NP nerozhodnú ináč.
- Každý užívateľ bytu a NP je povinný (po identifikácii osôb) vstupiť do domu havarijnú službu, príslušníkov požiarneho zboru, osoby poskytujúcu lekársku pomoc a kontrolné orgány štátnej správy.

Článok IV. - Poriadok a čistota v dome a jeho okolí

- Užívateľ bytu alebo nebytového priestoru je povinný udržiavať poriadok a čistotu v dome a jeho okolí (stanovisko kontajnerov, chodník) a svojím konaním neohrozovať bezpečnosť a zdravie ostatných obyvateľov domu. Vlastník bytu, (alebo, nájomca bytu) alebo NP, je povinný na svoje náklady odstrániť poškodenia a znečistenia, ktoré spôsobil v dome sám, jeho domáce zviera, resp. jeho návštevník alebo tí, ktorí s ním v byte bývajú. Správca má právo poškodenia a znečistenia odstrániť na náklady užívateľa, ak pôvodca znečistenia alebo poškodenia v obvyklom čase nespĺní základné povinnosti užívateľa.
- V prípade vykonávania stavebných úprav v byte, v nebytovom priestore (NP) užívateľa, ktoré je spojené so znečistením spoločných priestorov v dome, najmä schodiska, vestibulu, chodieb a výťahov je vlastník povinný zabezpečiť ich prieběžné čistenie. Drobný stavebný odpad je užívateľ povinný odstrániť na vlastné náklady.
- Systém nakladania s odpadmi je upravuje Všeobecne záväzné nariadenie mesta, alebo obce o nakladaní s komunálnymi odpadmi a drobnými stavebnými odpadmi.
- Užívateľ bytu (NP) je povinný zhromažďovať a triediť komunálny odpad a jeho jednotlivé zložky ukladaním 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.

6. Užívateľ bytu (NP) nesmie znemožniť (napr. parkovaním auta) vykonanie pravidelného odvozu odpadu.

7. 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 organizácie, ktorá odváža a likviduje komunálny odpad, prípadne iných osôb.

8. Užívateľ bytu (NP) nesmie odhadzovať odpady do kanalizačných zariadení, (záchody, výlevky) vyhazdovať odpad z okien, krmiť vtáctvo a túlavé zvieratá.

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

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

11. Po chodbách, výťahoch a ostatných priestoroch je zakázané vyhazdovať odpady a čistiť šatstvo, koberce, obuv, a iné predmety. Cigarety, ohorky, popol a smeti sa nesmú nikdy vyhazdovať cez okná a balkóny, ani odhadzovať na schody.

12. 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, fľaše so stlačeným plynom).

13. Užívateľ bytu alebo nebytového priestoru, ktorí vo svojom pivničnom priestore uloží potraviny, tekutiny alebo iné predmety, je povinný vykonať také opatrenia, aby neboli zdrojom šírenia hmyzu a hlodavcov.

14. V spoločných priestoroch domu (chodby, schodiská, výťahy) je zakázané fajčiť a iným spôsobom používať tabakové výrobky, používať alkoholické nápoje a omamné látky.

15. Čistotu a poriadok v spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, ako aj v okolí domu zabezpečuje domový dôverník v súčinnosti z vlastníkmi bytov a NP.

16. Ak upratovanie nie je zabezpečené iným spôsobom, poriadok a čistotu v dome obstarávajú užívateľa sami podľa vopred dohodnutého harmonogramu a rozsahu prác, ktorý je zverejnený na informačnej tabuli. V zimnom období, je určený vlastník povinný odpratávať sneh s prístupových chodníkov k budove.

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. Správca v spolupráci so zástupcom vlastníkov bytov domu označí každé podlažie a umiestni v blízkosti domového vchodu na viditeľnom mieste závesnú skrinku alebo nástenku na oznamy. Základné informácie, ktoré sa v skrinke oznamujú, musia obsahovať:

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

3. Správca v spolupráci so zástupcom vlastníkov bytov označí spoločné priestory v dome s určením charakteru účelu ich využitia.

4. Správca v spolupráci so zástupcom vlastníkov bytov označí hlavný uzáver vody, plynu, elektrickej energie a hlavný merač množstva vody (SV, TÜV).

5. Správca v spolupráci so zástupcom vlastníkov bytov je povinný pri vstupe do domu umiestniť požiaro-poplachové smernice, evakuačný plán a nákres únikových východov.

Článok VI. - Prášenie a čistenie predmetov

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

Článok VII. - Vyvesovanie a vykladanie vecí z okna a balkóna

- Veci uložené alebo vyvesené v oknách a na balkónoch, viditeľných z verejného priestranstva nesmú rušiť vzhľad domu.
- 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

- Spoločné priestory v dome môžu užívateľa bytov a NP užívať len na účel, na ktorý boli prvotne určené. Zmena účelu užívania týchto priestorov sa môže uskutočniť len v súlade so stavebným zákonom (§85 stavebného zákona)
- 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.
- Kľúče od súšiarne sú uložené u domového dôverníka. Použitie týchto priestorov je možné podľa časového rozpisu na ktorom sa vlastníci dohodnú.
- Za poriadok a čistotu súšiarne zodpovedá užívateľ bytu a NP, ktorý ju použil. Po použití súšiarne, užívateľ odovzdá kľúče domovému dôverníkovi.

Chov domácich zvierat

- Domáce zvieratá, najmä mačky a psov možno chovať v byte, iba v súlade so všeobecne záväznými nariadením mesta a mestskej časti o chove zvierat.
- Vlastníci domácich zvierat sú povinní dbať na to, aby zvieratá nespôsobovali hygienické nedostatky, alebo nečistotu v dome a jeho okolí. Zvieracie ekskrementy sú povinní bezodkladne odstrániť.
- Vlastníci domácich zvierat sú povinní zabezpečiť, aby zvieratá nespôsobovali škody, neobťažovali ostatných užívateľov domu, najmä zavíjaním, brechaním, alebo iným spôsobom.
- Ak obec (mestská časť) zisťuje počet psov v dome prostredníctvom správcu, sú užívateľa bytov a NP povinní pravdivo oznámiť údaje o nimi chovaných zvieratách do zisťovacieho hárku. Zástupca vlastníkov bytov má právo skontrolovať pravdivosť údajov za celý dom.
- 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. - Predaj a prenájom bytov v dome

1. Nový majiteľ bytu je povinný po nasťahovaní do 7 dní splniť si ohlasovaciú povinnosť nahlásením všetkých osôb bývajúcich v spoločnej domácnosti u Domového dôverníka. Ten oboznámi nového majiteľa s výkonom správy a údržby domu, Domovým poriadkom, Pravidlami a zásadami bývania a ďalšími vnútro spoločenskými predpismi a uzneseniami vlastníkov bytov a zároveň oznámi túto skutočnosť bezodkladne Správcovi, ktorý 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 30 dní písomným výmerom určí novému vlastníkovi výšku zálohových platieb a príspevok 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 3 mesiace) a užívajú počas tohto obdobia spoločné priestory.

3. Evidencia osôb - myslí sa tým evidencia osôb za účelom rozpočítavania nákladov spojených s užívaním 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. Ohlasovaciú povinnosť je nutné splniť písomnou formou, kde bude uvedené meno a tel. číslo na nájomcu, resp. podnájomníka.

4. Za nadmerné používanie spoločných priestorov sa môžu danému bytu zvýšiť náklady, ktoré súvisia s užívaním spoločných priestorov (napr. kancelária v byte alebo iná činnosť v byte, legálna či nelegálna, spôsobujúca vyšší počet návštev oproti klasicky využívanému bytu). Takéto prípady sa posudzujú osobitne v závislosti od času stráveného v dome a frekvenciou používania spoločných priestorov.

5. Prenájom bytu vlastníkovi musí byť oznámený Správcovi s uvedením, koľko osôb sa v byte bude zdržiavať ako i ich mená. U cudzincov je potrebné preukázať, že sa na našom území zdržujú so súhlasom príslušných orgánov.

6. Vlastník bytu musí nájomcu oboznámiť so všetkými prijateľnými pravidlami a zásadami bývania v dome a upozorniť ho, že tieto pravidlá musí bezpodmienečne dodržiavať. Hlasovacie právo za byt prináleží vlastníčkovi bytu a nie nájomcovi, pokiaľ nájomca nemá úradne potvrdené splnomocnenie.

7. Akékoľvek porušenie zásad bývania v dome rieši správca s nájomcom, ale aj vlastníkovi, 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.

8. Pravidlá a povinnosti uvedené v bode 1. - 3. sú v plnej miere platné aj na podnájomníka, pokiaľ býva s vlastníkovi v byte.

Spoločné a záverečné ustanovenia

Článok XII.

- 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.
- Tento domový poriadok bol odsúhlasený vlastníčkmi bytov a NP v dome dňa 22.11.2013

3. Správca v spolupráci so zástupcom vlastníkov bytov domu zabezpečí, aby bol tento domový poriadok vyvesený na viditeľnom mieste v dome.

Článok XIII.

Tento domový poriadok nadobúda účinnosť dňom 3.6.2014

V Čadci

.....
Správca bytov: KB-byty Čadca s.r.o.

.....
Zástupca vlastníkov bytov:



Bytový dom Janka Kráľa 2594 /17 a 19, 022 01 Čadca

Domový poriadok

Prvá časť
Všeobecné ustanovenia

Článok I. - Úvodné ustanovenie

Tento domový poriadok upravuje najmä vzájomné vzťahy vlastníkov, nájomcov a správcu domu pri užívaní bytov a nebytových priestorov, (ďalej len NP), 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

- 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.
- 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.
- Vlastník bytu je povinný užívať byt, spoločné priestory a zariadenia domu riadne a riadne používať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
- Vlastník bytu je povinný včas vykonať opravy v byte na spoločných častiach domu, inak zodpovedá za škody, ktoré nesplnením povinností vznikli.
- Vlastník alebo nájomca bytu je povinný bez zbytočného odkladu vykonať opravy v byte prípadne umožniť ich vykonanie na spoločných zariadeniach (rozvody vody, kanalizačných potrubí , kúrenie a pod.), inak zodpovedá za škodu, ktorá neplnením tejto povinnosti vznikla.
- Vlastník 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 neohrozil ostatných vlastníkov a užívateľov vo výkone ich vlastníckych, spoluvlastníckych a spolu užívacích práv.
- 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, alebo NP, ktorý užíva.
- Vlastník je povinný odstrániť závažnú, poškodenia a znečistenia , ktoré spôsobil v dome sám, jeho spolubývajúcí, prípadne jeho návštevník. Ak sa tak nestane, má správca v spolupráci so zástupcom vlastníkov bytov domu právo po predchádzajúcom upozornení závažnú , poškodenia a znečistenia odstrániť a vyúčtovať náklady spojené s odstránením závažnú, poškodenia a znečistenia vlastníkovi bytu.
- Vlastník bytu je povinný oznámiť správcovi a zástupcovi bytového domu prenájom bytu s uvedením mená nájomcu a počtu bývajúcich osôb (prípadne telefónny kontakt na nájomcu) a zabezpečiť, aby nájomca dodržiaval a rešpektoval povinnosti vyplývajúce z domového poriadku a platenej legislatívy.

Článok III. - Stavebné úpravy bytu a nebytového priestoru

- Vlastník bytu, 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 ohlásenie.
- Stavebné povolenie (§ 5 stavebného zákona) sa vyžaduje pri zmene stavby, najmä pri prístavbe (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 v dome
- Ohlásenie stavebných úprav je potrebné vykonať v zmysle Stavebného zákona.
- Ohlásenie stavebných úprav nie je potrebné pri udržiavacích prácach, ktoré neovplyvňujú stabilitu stavby, požiarnej bezpečnosť stavby, jej vzhľad alebo životné prostredie.
- 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.
- Stavebné úpravy , zmeny alebo inštalovanie konštrukcií na balkóne alebo fasáde bytového domu môže vlastník vykonať len na základe odsúhlasenia na schôdzi bytového domu so súhlasom 3/5 väčšiny všetkých vlastníkov.
- V záujme bezpečnosti vlastníkov a užívateľov bytov , každé nedodržanie stavebného zákona je správca povinný ohlásiť stavebnému úradu a vlastníkom bytov.

Druhá časť - Užívanie bytového domu

Článok I.
Pokoj v dome

- 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.
- Opravy a údržby, ktoré si vyžadujú vrtenie, pílenie, búchanie a ďalšie hlučné zvuky sa môžu vykonávať v pracovných dňoch od 08:00 do 19:00 a v sobotu od 09:00 do 18:00, v nedeľu je zakázané tieto práce vykonávať. V prípade rozsiahlejších rekonštrukcií a prác sa po dohode so správcom určí osobitný režim
- Vlastník je povinný dodržiavať nočný klud v v priebehu roka od 22:00 do 06:00 .V tomto čase nie je povolené vykonávať akúkoľvek činnosť, ktorá by spôsobovala nadmerný hluk (nie je dovolené hrať na hudobných nástrojoch, spievať, hlučne sa zabávať , používať práčky alebo iné hlučné zariadenia) .
- Vlastníci a užívatelia bytov sú povinní v čase nočného kludu stíšiť televízne, rozhlasové a ostatné audiovizuálne zariadenia na izbovú počuteľnosť.

Článok II. - Uzamykanie bytového domu

- Správca v spolupráci so zástupcom vlastníkov bytov domu odovzdá vlastníkovi každého bytu kľúč od vchodovej zámkovej vložky pre každú osobu s trvalým pobytom v byte.
- Z dôvodu zamedzenia prístupu cudzích osôb do bytového domu, ako aj ochrany majetku užívateľa bytov sú povinní uzamykať vchod do domu počas celého dňa.
- Pri výmene vchodovej zámkovej vložky má vlastník každého bytu právo na dva kľúče hradené z prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv. Výmenu vložky a rozmnoženie kľúčov zabezpečí správca v spolupráci so zástupcom vlastníkov bytov domu.
- Ak sa na systém zatvárania vchodových dverí nainštaluje elektromagnetické zatváranie každý vlastník bytu má právo na dva ovládacie čipy hradené z fondu opráv . Ďalšie ovládacie čipy pre osoby s trvalým pobytom v bytovom dome si hradí z vlastných prostriedkov.
- Ak vlastník bytu požaduje ovládacie čip od vchodových dverí do bytového domu pre rodinných príslušníkov prípadne iné osoby ktoré nemajú trvalý pobyt v bytovom dome, čip sa vydá len na základe

závažného dôvodu (starostlivosť o člena rodiny a pod.) zároveň sa musí uviesť meno priezvisko a bydlisko osoby ktorá si na podpis prevezme ovládacie čip vchodových dverí a uhradí v plnej výške.

Článok III. - Zabezpečenie prístupu do bytového domu

- V bytovom dome poverená osoba (zástupca vlastníkov bytov), zabezpečuje prístup do bytového domu cudzím osobám (odpis vody , tepla, elektriny a vykonanie nahlásených opráv) a má kľúče od uzamknutých spoločných priestorov domu.
- Zástupca vlastníkov bytov 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.
- Kľúče od vchodových dverí a všetkých uzamknutých spoločných priestorov v dome má v jednom vyhotovení aj správca pokiaľ sa vlastníci bytov nerozhodnú ináč.
- Každý majiteľ a užívateľ bytu je povinný (po identifikácii osôb) vpustiť do domu havarijnú službu, príslušníkov požiarneho zboru, osoby poskytujúcu lekársku pomoc a kontrolné orgány štátnej správy.

Článok IV. - Poriadok a čistota v dome a jeho okolí

- Čistotu a poriadok v spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, ako aj v okolí domu zabezpečuje zástupca vlastníkov bytov v súčinnosti z vlastníkmi bytov na základe rozpisu upratovania pre jednotlivé byty na kalendárny rok. Na základe odsúhlasenia vlastníkmi bytov na schôdzi bytového domu môže byť upratovanie spoločných priestorov v bytovom dome zabezpečené upratovacou službou.
- Rozsah upratovacích a udržiavacích prác a intervaly ich vykonávania je zverejnený v oznamovacej skrinke alebo nástenke bytového domu.
- Vlastník bytu, alebo NP, je povinný bezodkladne, na vlastné náklady, odstrániť väčšie znečistenie spoločných priestorov, ktoré spôsobil sám, jeho domáce zvieratá, resp. jeho návštevník.
- V prípade vykonávania stavebných úprav v byte, v nebytovom priestore (NP) užívateľa, ktoré je spojené so znečišťovaním spoločných priestorov v dome, najmä schodiska, je vlastník povinný zabezpečiť ich denné priebežné čistenie. Drobný stavebný odpad je užívateľ povinný odstrániť na vlastné náklady.
- Systém nakladania s odpadmi upravuje Všeobecne záväzné nariadenie mesta o nakladaní s komunálnymi odpadmi a drobnými stavebnými odpadmi .

- Vlastník bytu je povinný zhromažďovať a triediť komunálny odpad a jeho jednotlivé zložky ukladaním do vyhradených kontajnerov, zberných nádob, príp. miest na to určených.
- Vlastník bytu nesmie znečisťovať stanovište kontajnerov, nesmie poškodzovať zberné nádoby, ich označenie, ani ich premiestňovať zo stanoviska.
- Vlastník bytu prípadne jeho návšteva nesmie znemožniť (napr. parkovaním auta) vykonanie pravidelného odvozu odpadu.
- Vlastník bytu 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 organizácie, ktorá odváža a likviduje komunálny odpad, prípadne iných osôb.
- Vlastník bytu nesmie odhadzovať odpady do kanalizačných zariadení, (záchody, výlevky) ktorý by mohol spôsobiť upchanie kanalizácie, vyhadzovať odpad z okien, kŕmiť vtáctvo a túlavé zvieratá.
- V komunikačných priestoroch domu (schodiská, chodby) nie je dovolené umiestňovať nádoby na odpad (koše) a uskladňovať akýkoľvek odpad, nábytok a iný nadrozmerový odpad.
- Užívateľ bytu nesmie vetrať byt (nebytový priestor) do chodby a výparmi z varenia a dymom z cigariet zamorovať ovzdušie schodiska.
- Zástupca vlastníkov bytov priebežne zabezpečuje riadne osvetlenie spoločných priestorov hlavne schodiska.

Článok V. - Informačné zariadenia v dome

- Vlastník bytu je povinný označiť ním užívaný byt, alebo nebytový priestor, ich príslušenstvo, a poštovú schránku svojím menom, resp. názvom firmy.
- Správca v spolupráci so zástupcom vlastníkov bytov domu umiestni na vývesnú tabuľu aktuálny zoznam vlastníkov bytov podľa jednotlivých poschodí a zoznam iných osôb (nájomníci a pod.) ktoré majú umožnený vstup do bytového domu.
- Správca v spolupráci so zástupcom vlastníkov bytov domu označí každé podlažie a umiestni v blízkosti domového vchodu na viditeľnom vývesnej tabuľi . Základné informácie musia obsahovať:
 - adresu správcu domu s uvedením telefónnych čísel do firmy správcu a na havarijnú službu výťahov a inžinierskych sietí,
 - umiestnenie domových uzáverov vody, plynu, kúrenia,
 - telefónne čísla pre tiesňové volania,
 - meno osoby, ktorá má kľúče od zamknutých spoločných priestorov.
- Správca v spolupráci so zástupcom vlastníkov bytov označí spoločné priestory v dome s určením charakteru účelu ich využitia.
- Správca v spolupráci so zástupcom vlastníkov bytov označí hlavný uzáver vody, plynu, elektrickej energie a hlavný merač množstva vody (SV, TUV).
- Správca v spolupráci so zástupcom vlastníkov bytov je povinný pri vstupe do domu umiestniť požiarно-poplachové smernice, evakuačný plán a nákres unikových východov .

- Správca v spolupráci so zástupcom vlastníkov bytov je povinný umiestniť v bytovom dome na každom podlaží a v strojovni výťahov prenosný hasiaci prístroj v každom vchode.

Článok VI. - Prášenie a čistenie predmetov

- V domoch vybavených zariadením na čistenie a prášenie kobercov môžu užívatelia bytov koberce a iné predmety čistiť len na tomto zariadení prípadne v určených priestoroch
- Z okien a balkónov je zakázané prášiť koberce a veľmi znečistené predmety . Pri prášení prachovky a drobných predmetov je povinnosť odkontrolovať priestor pod bytom vlastníka a v prípade, že by došlo k znečisteniu vyvesených predmetov je povinnosť zdržať sa prášenia.

Článok VII. - Vyvesovanie a vykladanie vecí z okna a balkóna

- Veci uložené alebo vyvesené v oknách a na balkónoch, viditeľných z verejného priestranstva nesmú rušiť vzhľad domu.
- Kvety umiestnené na parapetoch okien bytov a na balkónoch musia byť bezpečne zaistené proti pádu. Pri ich polievaní nesmie voda pretekať a poškodzovať spoločné časti domu, veci ostatných vlastníkov a chodcov.

Článok VIII. - Užívanie spoločných priestorov domu

- Spoločné priestory v dome môžu užívatelia bytov a NP užívať len na účel, na ktorý boli určené. Zmena užívania priestorov sa musí odsúhlasiť na schôdzi vlastníkov bytov
- V bytoch a spoločných priestoroch domu sa nesmú uskladňovať materiály , kvapaliny a predmety ohrozujúce bezpečnosť vlastníkov a užívateľov bytov a NP, ktoré by mohli spôsobiť nebezpečenstvo vzniku požiaru alebo výbuchu.
- Na schodiskách a v priestoroch schodiskových okien sa nesmú umiestňovať predmety (kvety, lavičky , skrinky a pod.) ktoré zužujú šírku schodiskových ramien a podest a obmedzujú prístup k schodiskovým oknám.
- Do priestorov pivníc sa môžu odkladať najmä kočíky, bicykle, detské kolobežky, trojkolky. V priestoroch pivníc je zakázané uskladňovať mopedy ,motorky a iné dvojkoľosové vozidlá.
- Kľúče od spoločných miestností (sušiarne) sú uložené u zástupcu vlastníkov bytového domu. Použitie týchto priestorov je možné podľa potreby vlastníkov bytov na základe vzájomnej dohody.
- Za poriadok a čistotu v sušiarňe zodpovedá vlastník (nájomca) bytu a NP, ktorý ju použil. Po použití spoločných priestorov, ak došlo k ich znečisteniu je povinný ich vyčistiť.
- Za odborné prehliadky inštalovaných elektrických a technických zariadení zodpovedá správca v spolupráci so zástupcom vlastníkov bytového domu.

Článok IX. - Chov zvierat

- Zvieratá, najmä mačky a psov možno chovať v byte, iba v súlade so všeobecne záväzným nariadením mesta a mestskej časti o chove zvierat.
- Vlastníci psov, mačiek a pod., sú povinní dbať na to, aby zvieratá nespôsobili hygienické nedostatky, alebo nečistotu v dome a na trávnikoch v jeho okolí. Zvieracie exkrementy sú povinní bezodkladne odstrániť.
- Vlastníci psov, mačiek a pod., sú povinní zabezpečiť, aby zvieratá nespôsobili škody, neobťažovali ostatných užívateľov domu, najmä zavíjaním, brechaním, alebo iným spôsobom.
- Vlastníci psov, mačiek ako aj iných zvierat sú povinní mať zvieratá na vôdžke aj v spoločných priestoroch bytového domu alebo zabezpečiť, aby sa voľne nepohybovali v spoločných priestoroch domu.
- Ak mesto zisťuje počet psov v dome prostredníctvom správcu, sú vlastníci bytov povinní pravdivo oznámiť údaje o nimi chovaných zvieratách do zisťovacieho hárku. Zástupca vlastníkov bytov má právo skontrolovať pravdivosť údajov za celý dom.
- Je zakázané chovať, alebo držať zvieratá na balkónoch, v pivniciach a v iných spoločných priestoroch domu.

- Vlastník bytu, ktorý chová v byte exotické zvieratá (hady, jaštery, pavúky, a pod.) je povinný túto skutočnosť oznámiť správcovi bytového domu a zástupcovi vlastníkov bytov.

- Chov domácich úžitkových zvierat (sľepka , prasa a iné) je v bytovom dome zakázaný.

Článok X. - Televízne a rozhlasové antény

- Televízne, rozhlasové a satelitné antény na vonkajšej fasáde a balkónových zábradliach je možné inštalovať a upevňovať len na základe písomného súhlasu správcu, vydaného na základe súhlasu 3/5 väčšiny vlastníkov bytového domu, pričom nesmú byť obmedzené záručné podmienky vyplývajúce z rekonštrukcie bytového domu .

Spoločné a záverečné ustanovenia
Článok XI.

- Tento domový poriadok je záväzný pre vlastníkov všetkých bytov a NP v dome, ako aj pre osoby, ktoré sa zdržiavajú v dome, vrátane podnájomníkov a členov ich domácností.
- Tento domový poriadok bol odsúhlasený väčšinou vlastníkov bytov a NP v dome dňa 03.06.2014
- Správca v spolupráci so zástupcom vlastníkov bytov domu zabezpečí, aby bol tento domový poriadok vyvesený na viditeľnom mieste v dome.

- Situácie v spolunažívaní vlastníkov a užívateľov bytov alebo iné okolnosti súvisiace s užívaním bytového domu, ktoré nerieši tento domový poriadok sa riešia na základe právnych predpisov alebo rozhodnutím vlastníkov bytov na schôdzi.

Článok XII.

Tento domový poriadok nadobúda účinnosť dňom 03.06.2014

V Čadci 03.06.2014

.....
Správca bytov KB-byty Čadca s.r.o.

.....
zástupca vlastníkov bytov a NP