VLASTNÍCI BYTOV A NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

PRÍLOHA č. 1
k návrhu na doplnenie zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

D O M O V Ý
P O R I A D O K

(návrh 4)

23.11. 2006

Domový poriadok bol upravený na základe pripomienok správcov, osôb s právnickým vzdelaním a zástupcov vlastníkov bytov

O B S A H :

1. **Základné práva a povinnosti**
2. **Prístup do bytov a nebytových priestorov**
3. **Práva a povinnosti vyplývajúce z užívania bytu, nebytového priestoru, spoločných priestorov a zariadení**
4. **Poriadok a čistota v dome**
5. **Platby**
6. **Všeobecné zásady**
7. **Balkóny a okná**
8. **Požiarna ochrana v dome**
9. **Domáce zvieratá**
10. **Vytápanie, zatekanie do bytov**
11. **Prenájom a predaj bytov v dome**
12. **Údržba, opravy a služby**
13. **Nájom spoločných nebytových priestorov**
14. **Užívanie spoločných priestorov a zariadení**
15. **Informačné zariadenia v dome**
16. **Televízne antény**
17. **Otváranie a zatváranie domu**
18. **Splnomocnený zástupca vlastníkov domu**
19. **Záverečné ustanovenia**

D O M O V Ý P O R I A D O K

Čl. 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. Užívateľom 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 spoločenstve 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 častiach domu a spoločných zariadeniach domu, spoločných nebytových priestoroch, príslušenstve a pozemku na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome (ďalej 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 spoločenstve rozhoduje sa vždy hlasovaním na schôdzi 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 určenia, užívať služby spojené s užívaním, dodržiavať zásady dobrého susedského spolužitia 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 návštev, 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.

Čl. 2

Prístup do bytov a nebytových priestorov

1. Byt a nebytový priestor je súkromným vlastníctvom a možno doňho 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 spoločenstva, 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, odčítania vodomerov, odčítania pomerových rozdeľovačov vykurovacích nákladov, inštalácii kontrolného merania teploty v byte, pri požiarnej, živelnej 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 povereného zástupcu vlastníkov bytov alebo iným spôsobom (Elektronická kontrola evidencie kľúčov – EKEK) pokiaľ je bytový dom vybavený na to vhodným technickým zariadením. Poverený zástupca vlastníkov bytov 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. Takéto písomné vyjadrenie o použití kľúča je povinný vystaviť vlastníkovi bytu, ktorý kľúč odovzdal. V prípade neoprávneného vstupu povereného zástupcu vlastníkov bytov do bytu budú voči nemu vyvodené trestnoprávne následky.

2. Osoba oprávnená vykonávať 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 súčasného 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 užívateľov je povinný uhradiť zvýšenie ceny vykonávaných prác a všetky škody, ktoré týmto odmietnutím alebo odopretím vznikli.

Čl.3

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

1. Užívateľ bytu má právo nerušene 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 príslušenstvo bytu minimálne číslom bytu. Voľne uložené 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 nežiaducich osôb do objektu bytového domu najmä zatváraním vchodových dverí a nevpúšťaním cudzích osôb do objektu, zhasínaním 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. Užívateľ je povinný na svoje náklady byt alebo nebytový priestor udržiavať a konať tak, aby pri užívaní, udržiavaní, zmenách, prenajatí a inom nakladaní s týmto priestorom nerušil a neohrozoval ostatných užívateľov vo výkone ich práv. Užívateľ je povinný hradiť náklady na všetky opravy súvisiace s jeho užívaním a zabezpečovať včasné vykonanie drobných opráv v byte. Užívatelia prispievajú na údržbu a opravy spoločných častí a spoločných zariadení domu, ktoré sú v podielovom spoluvlastníctve, stanovenou sumou do fondu prevádzky, údržby a opráv.
5. Užívateľ bytu je povinný na svoje náklady odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v byte alebo v spoločných priestoroch sám alebo tí, ktorí s ním bývajú. Ak sa tak nestane zástupca spoločenstva alebo správca má právo po predchádzajúcom upozornení užívateľa závady a poškodenia odstrániť a požadovať od užívateľa náhradu účelne vynaložených nákladov.
6. Užívateľ bytu-nájomca je povinný oznámiť bez zbytočného odkladu prenajímateľovi potrebu tých opráv v byte, ktoré má znášať prenajímateľ a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla. Užívateľ bytu-nájomca má právo, po predchádzajúcom písomnom upozornení prenajímateľa, odstrániť závady v nevyhnutnej miere ak si prenajímateľ nesplní svoju povinnosť odstrániť závady brániace riadnemu užívaniu bytu alebo ktorými je výkon nájomcovho práva ohrozený, a požadovať od neho náhradu účelne vynaložených nákladov. Právo na náhradu musí uplatniť u prenajímateľa bez zbytočného odkladu. Právo zanikne, ak sa neuplatnilo do šiestich mesiacov od odstránenia závad.
7. Užívateľ bytu alebo nebytového priestoru nesmie vykonávať stavebné úpravy ani podstatné zmeny bez predchádzajúceho súhlasu správcu, a to ani na vlastné náklady. K realizácii úprav je potrebný súhlas príslušných orgánov činných v stavebnom konaní podľa stavebného zákona. Ide najmä o úpravy a zmeny týkajúce sa vodovodného, elektrického, plynového a iného vedenia, výmenu spôsobu vykurovania, vysekávanie otvorov do nosných konštrukcií, zamurovanie okien, premiestňovanie dverí, odstraňovanie alebo zriaďovanie priečok, zmena tvarového vyhotovenia okien, zmena farebného vzhľadu okien alebo balkónov a pod. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru nesmie vykonávať úpravy, ktorými by v neprimeranom rozsahu ohrozoval alebo rušil ostatných vlastníkov. Rovnako nemôže vykonávať také zmeny vo vlastnom priestore, ktoré sú v rozpore s pôvodným projektom domu a stavebným zákonom. Užívateľ bytu zodpovedá za prípadnú škodu, ktorá vznikne neodborným vykonávaním zmien alebo úprav.
8. Správca je oprávnený vykonávať stavebné úpravy alebo iné zmeny v byte alebo nebytovom priestore len so súhlasom užívateľa bytu. Tento môže súhlas odoprieť len z vážnych dôvodov. Užívateľ je povinný povoliť vykonanie úprav nariadených stavebným úradom a nevyhnutných opráv vyplývajúcich z udržiavajúcich povinností správcu, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
9. Nájomca alebo vlastník bytu, osoby, ktoré žijú s nájomcom alebo vlastníkom bytu v spoločnej domácnosti, nájomca nebytového priestoru a iné osoby zdržiavajúce sa v dome sú povinní správať sa tak, aby sami ani osoby, ktoré s nimi bývajú nerušili a neobťažovali susedov nadmerným hlukom, nerobili výtržnosti, nezhoršovali podmienky riadneho užívania bytu a domu ostatným užívateľom. Je zakázané obťažovať ostatných nadmerným hlukom z TV prijímača, rádioprijímača, zvukovej techniky, neprimeraným búchaním dverí, dupotaním a pod. Konštrukcie, opravy a údržby, ktoré si vyžadujú vŕtanie, pílenie, búchanie a ďalšie hlučné zvuky sa môžu

vykonávať od 8.00 do 18.00 v pracovných dňoch a od 9.00 do 16.00 v sobotu. V prípade rozsiahlejších rekonštrukcií a prác určí správca osobitný režim. Užívateľ je povinný v čase od 6.00 do 22.00 v lete a od 7.00 do 21:00 v zime dodržiavať nočný kľud. 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 vysávače, práčky, vŕtačky a iné obdobné prístroje a vykonávať inú činnosť, ktorá spôsobuje hluk. Nájomca alebo vlastník bytu alebo nebytového priestoru je povinný v tomto čase stíšiť rozhlasové, televízne a iné prijímače na primeranú izbovú počuteľnosť.

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, že obmedzuje alebo znemožňuje výkon vlastníckeho práva tým, že hrubo poškodzuje byt alebo nebytové priestory, príslušenstvo alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných vlastníkov bytov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome, môžu sa obyvatelia, ktorí sú vlastníkmi 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.

Čl.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 neohrozovať bezpečnosť a zdravie ostatných obyvateľov domu. Na svoje náklady odstrániť 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 čase nesplní základné povinnosti užívateľa.
2. Komunálny odpad je užívateľ povinný odkladať do nádoby na to určenej tak, aby bol zachovaný poriadok a čistota. Odpad je užívateľ povinný separovať a takto separovaný ukladať do nádob určených pre určený 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 zvyšky 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, fľaše so stlačeným plynom).
5. Užívateľ nesmie ukladať žiadne predmety na schodištiach, chodbách a iných komunikačných priestoroch, v spoločných zariadeniach, pivničných priestoroch, na streche a 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, schodištia, výťahy) 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 zahrňuje:

- zametanie, utieranie, umývanie schodov a chodieb a ostatných spoločných častí domu a spoločných zariadení domu(pivnica, sušiareň, žehliareň, kočíkareň, 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 prášiť len na vyhradených miestach od 7.00 do 21.00 hod. Znečistený priestor musí používateľ uviesť do poriadku ihneď po ukončení prášenia alebo podobnej činnosti.
11. Prášenie alebo trasenie kobercov, rohožiek, 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 čistiť šatstvo, koberce, obuv, a iné predmety. Cigarety, ohorky, popol a smeti sa nesmú nikdy vyhadzovať cez okná a balkóny, ani odhadzovať na schody.

Čl.5

Platby

1. Pravidelné mesačné poplatky určené výmerom zálohových platieb za zabezpečované služby v dome a odsúhlasený mesačný príspevok do fondu údržby a opráv musí byť každým vlastníkom uhradený na účet domu za bežný mesiac v zmysle uzatvorenej Zmluvy o výkone správy, t.j. do 15.dňa príslušného mesiaca.
2. Ak dlh vlastníka voči správcovi dosiahne výšku troch a viac mesačných zálohových platieb, ten okamžite pohľadávku postúpi na vymáhanie právnemu zástupcovi súdnou cestou a právoplatné platobné rozkazy budú vymáhané exekučným úradom. Na splatenie dlhu je možné vyžiť aj možnosť dražby bytu dražobnou spoločnosťou.

Čl. 6

Všeobecné zásady

1. Sadenie, rezanie príp. výrub drevín, alebo všetky zmeny pozemku priľahlého k bytovému domu sa riadia všeobecne záväzným nariadením obce. Ak také nie je,

platí, že sú bez súhlasu splnomocneného zástupcu vlastníkov bytov zakázané. Užívateľ a splnomocnený zástupca vlastníkov bytov sú povinní rešpektovať a dodržiavať ustanovenia predpisov o životnom prostredí.

2. Bez súhlasu vlastníkov bytov nesmie byť použitá žiadna časť spoločných priestorov na reklamné účely.

3. Na prepravu osôb v bytovom dome slúži osobný výťah. Počet osôb prepravujúcich sa spoločne v kabíne osobného výťahu nesmie prekročiť výrobcom stanovenú hranicu pre nosnosť výťahu. Osobný výťah sa nesmie použiť na premiestňovanie veľkých kusov nábytku či iného materiálu. Na premiestňovanie veľkých kusov nábytku či 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 ihneď ohlásiť domovníkovi. Pôvodca poškodenia zodpovedá za škodu, ktorú na osobnom alebo nákladnom výťahu spôsobil.

4. Kočikáreň slúži pre užívateľov na odkladanie kočíkov, trojkoliek, bicyklov, saní a iných športových potrieb. Do kočikárne sa nesmú ukladať motorky, mopedy a pod. z dôvodu dodržovania predpisov o požiarnej ochrane.

5. Na chodby, schodištia 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 príčinou úrazu alebo znepriechodnenia únikovej cesty.

Čl. 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 uvoľneniu 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 nerešpektujúci toto pravidlo musí na vlastné náklady zabezpečiť pôvodný náter alebo maľbu. Štrukturálne 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 činnosti sa vyžaduje aj súhlas vlastníkov bytov. Systém zasklievania prvej lodžie alebo balkónu je záväzný pre ostatných užívateľov v dome.

Čl. 8

Požiarna ochrana v dome

1. Požiarna ochrana v dome je zabezpečovaná podľa vypracovanej a schválenej požiarnej smernice spoločenstva. 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 zabezpečovať 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 čistiacim otvorom a iným podobným zariadeniam, musí byť vždy prístup. Priestory, v ktorých sú umiestnené hlavné uzávery vody, plynu a elektriny, nesmú byť určené pre skladovanie vecí, resp. za iným účelom užívateľmi bytov.
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 čas znovu otvorenia, okrem prípadov mimoriadnych a havarijných.

Čl. 9

Domáce zvieratá

1. Chovať alebo mať v držbe domáce zvieratá(mačky, 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 nečistotu v bytovom dome, sú povinní zabezpečiť, aby nedošlo k obťažovaniu a ohrozovaniu obyvateľov bytového domu.
3. Užívateľ, ktorý chová alebo má v držbe zviera, musí zabezpečiť základné hygienické, veterinárne a bezpečnostné opatrenia a opatrenia proti svojvoľnému úteku zvieraťa. 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. Každý pes, držaný nepretržite po dobu viac ako 90 dní na území SR, podlieha evidencii psov. Držiteľ je povinný prihlásiť psa do evidencie vedenej MU v lehote do 30 dní od uplynutia 90 dňovej lehoty.
5. Psa je zakázané chovať v pivnici, garáži, balkóne a pod. Psa nemožno ponechať v uzavretom priestore(byte) bez možnosti močenia a vyprázdňovania dlhšie ako 12 hodín denne.
6. V bytovom dome sa nesmú chovať úžitkové zvieratá.
7. Vodiť psa mimo bytu môže len osoba, ktorá je fyzicky a psychicky spôsobilá a schopná ho ovládať v každej situácii, pričom je povinná predchádzať tomu, aby pes útočil alebo iným spôsobom ohrozoval človeka alebo zvieratá, a zabraňovať vzniku škôd na majetku, prírode a životnom prostredí, ktoré by pes mohol spôsobiť.
8. Pes sa v spoločných priestoroch a spoločných zariadeniach nesmie pohybovať bez vodítka (výnimkou je prípad, ak ho majiteľ nesie na rukách alebo v košíku alebo taške).
9. Za psa vždy zodpovedá držiteľ psa alebo osoba, ktorá psa vedie alebo nad psom vykonáva dohľad. Držiteľ psa a iného zvieraťa chovaného v bytovom dome zodpovedá za všetky škody spôsobené týmito zvieratami.

10. Vlastník domáceho zvieraťa musí zabezpečiť, aby zviera neobťažovalo iných užívateľov a ich návštevníkov nad mieru primeranú pomerom. Zviera, ktoré bude ohrozovať alebo ohrozí, či poškodí zdravie alebo majetok ostatných užívateľov, nemôže byť naďalej chované v bytovom dome. Na základe rozhodnutia vlastníkov bytov o odstránení nepríjemného zvieraťa z domu je držiteľ tohto zvieraťa povinný nechovať ho naďalej v bytovom dome.
11. Správca nenesie žiadnu zodpovednosť za škody, záväzky alebo práva každého druhu, spôsobené alebo spojené s poškodením alebo poranením domácimi zvieratami.

Čl. 10

Vytápanie, zatekanie do bytov

1. Každý nájomca, vlastník bytu alebo nebytového priestoru je povinný správať sa tak, aby svojou činnosťou nespôsobil vytopenie, resp. zatekanie susedných bytov alebo nebytových priestorov. Závadu na zariadení je povinný bez odkladu nahlásiť správcovi alebo predsedovi spoločenstva.
2. Drobné opravy v byte zabezpečuje užívateľ bytu, nebytového priestoru tak, aby zamedzil zhoršeniu technického stavu a hygienickej úrovne susedných bytov z dôvodu zatečenia alebo vytopenia bytu alebo nebytového priestoru.
3. V prípade vytopenia susedného bytu z dôvodu nedbanlivosti(jednorazové vytopenie pri praní v práčke, pri poškodení sifónov, nezatvorenie batérie atď.), odstránenie škôd vzniknutých vytopením hradí užívateľ, ktorý vytopenie alebo zatečenie 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.

Čl. 11

Prenájom a predaj bytov v dome

1. Nový majiteľ bytu zo zákona pristupuje do Spoločenstva v dome a je povinný po nasťahovaní do 7 dní splniť si ohlasovaciu povinnosť[1] 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 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 14 dní v mesiaci) a užívajú počas tohto obdobia spoločné

[1] 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.

priestory, t.z. i podnájomníkov (ohlasovacia povinnosť sa netýka návštev)[2]. Ohlasovaciu povinnosť je nutné splniť písomnou formou, kde bude uvedené meno a tel. číslo na nájomcu, resp. podnájomníka.

3. 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.

4. Prenájom bytu vlastníkom musí byť oznámený splnomocnenému zástupcovi vlastníkov bytov s uvedením, koľko osôb sa v byte bude zdržiavať a ich mená. U cudzincov je potrebné preukázať, že sa na našom 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 porušenia 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.

Čl. 12
Údržba, opravy a služby

1. Poruchy kúrenia, plynu, elektrických rozvodov, rozvodov studenej a teplej vody, poruchy STA, 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, schodištia, spoločné terasy, vodorovné nosné a izolačné 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 dezinsekčné služby v dome zabezpečí správca alebo splnomocnený zástupca vlastníkov bytov v zmysle platnej legislatívnej úpravy, resp. na požiadanie 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,

[2] 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.

drezu, odsávača pary, maľby a nátery, opravu vodovodných batérii, opravu a výmenu radiátora a pod.)

Ak je potrebné pri týchto opravách v byte centrálne na stúpačke 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. Porušenia domového poriadku sa dopustí vlastník, nájomca aj v tom prípade, že umožní 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).

Čl. 13

Nájom spoločných nebytových priestorov

1. Predmetom nájmu miestnosti neslúžiacich na bývanie sú nebytové priestory, garáže, alebo spoločné priestory - kočikárne, práčovne a pod.
2. Nájom nebytových priestorov upravuje zákon č.116/199O Zb. v znení zákona č.4O3/199O Zb., zákona č.529/199O, zákona č.229/1991 Zb. a zákona č.540/1991 Zb.
3. Pri určovaní výšky nájmu za nebytové priestory sa postupuje v zmysle zákona číslo 526/90 Zb. o cenách v znení neskorších predpisov, t.j. dohodou.
4. O každom prenájme rozhodujú vlastníci bytov na schôdzi.
5. Príjem z prenájmu spoločných priestorov a zariadení domu podlieha daňovej povinnosti zrážkovej dani vo výške 19%. Príjmy z prenájmov plynú do fondu údržby a opráv.

Čl. 14

Užívanie spoločných priestorov a zariadení

1. Spoločné priestory a zariadenia sa užívajú len na účely, na ktoré boli zriadené (výťahy, schodištia, chodby a pod.). U spoločných priestorov ako sú sušiarne, kočikárne a pod. môže dôjsť k zmene užívania, alebo prenájmu týchto priestorov, ak o tom rozhodujú vlastníci (vždy nadpolovičnou väčšinou).
2. Schôdza vlastníkov môže poveriť výbor vlastníkov bytov na priebežné zmeny využitia spoločných priestorov, ako aj v iných bežných veciach týkajúcich sa domu.

Čl. 15

Informačné zariadenia v dome

1. Informačná tabuľa s abecedným zoznamom vlastníkov, nájomníkov, podnájomníkov s uvedením čísla bytu a poschodia by mala byť vyvesená na viditeľnom mieste na prízemí domu. Na informačnej tabuli by mali byť oznamy o dôležitých tel. číslach, napr.: požiarnej ochrany, bezpečnosti, lekárskej prvej pomoci, havarijnej služby a pod.

2. Vývesky, reklamné oznámenia firiem a živnostníkov môžu byť umiestnené v dome len so súhlasom splnomocneného zástupcu vlastníkov bytov.
3. Na informačnej tabuli v dome je treba uvádzať, kde sa nachádzajú kľúče od spoločných priestorov a zariadení. Režim užívania, zodpovednosť, prípadne poplatky za užívanie spoločných priestorov a pod. si určia a odsúhlasia vlastníci bytov na schôdzi vlastníkov.

Čl. 16

Televízne antény

1. Zriaďovanie televíznych antén na objekte domu je dovolené len na základe schválenia na schôdzi vlastníkov. Cudzie zásahy do spoločnej televíznej antény sú zakázané. Pri zistení závady na STA je vlastník povinný nahlásiť poruchu splnomocnenému zástupcovi vlastníkov bytov , ktorý zabezpečí nápravu.

Čl. 17

Otváranie a zatváranie domu

1. Užívateľ bytu a osoby, ktoré s ním žijú v jednej domácnosti, sú povinní šetrne zaobchádzať s vchodovými dverami vybavenými automatickým otváraním z bytu ako aj s dverami situovanými do dvora.
2. V záujme ochrany majetku spoluvlastníkov a bezpečnosti v dome sú obyvatelia domu povinní pri príchode a odchode z domu presvedčiť sa, či sú dvere po nich riadne a bezpečne zatvorené. Na túto okolnosť sú povinní upozorňovať aj všetky svoje návštevy.
3. Kľúč od vchodových dverí vo vlastnom záujme všetkých vlastníkov, nájomcov bytov, môžu mať len trvalí obyvatelia domu, alebo podľa potreby i blízke osoby vlastníka – užívateľa bytu.
4. Do vchodového priestoru púšťanie cudzích osôb bez overenia a hlavne ich pobyt spojený napr. i s vysedávaním v tomto ani v inom spoločnom priestore sa nepovoľuje v denných či nočných hodinách. Vlastníci, nájomníci bytu, majú právo urobiť príslušné opatrenia na ich vykázanie z domu.
5. Vlastníci bytov, po dohode sa môžu uzniesť o povinnom uzamykaní vstupných dverí z ulice i dvora na nepretržitú alebo určenú dobu /od 22.00 hod. do 6.00 hod./
6. Prístup doručovateľovi pošty k poštovým schránkam v každom osobitnom prípade, podľa charakteru a zvyklostí domu dojedná splnomocnený zástupca vlastníkov bytov.

   Doručovatelia pošty, novín, pracovníci káblovej televízie, pracovníci telekomunikačných spoločností, údržbári a opravári musia preukázať, že o ich vstupe do domu má vedomosti splnomocnený zástupca vlastníkov, resp. správca alebo iná oprávnená osoba.

Čl.18

Splnomocnený zástupca vlastníkov bytov

1. Výbor vlastníkov vykonáva činnosť v súlade so záujmami vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Podľa vypracovaného harmonogramu – náplne činnosti

zabezpečuje 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 čerpanie finančných prostriedkov sústredených na účte domu a na vzájomné dodržiavanie zmluvných podmienok zo strany vlastníkov a správy domu.

2. Spory vznikajúce porušovaním prijatých zásad Domového poriadku a pravidiel správania sa v dome, môžu vlastníci riešiť cestou splnomocneného zástupcu vlastníkov bytov alebo, ak sa jedná o priestupok, možno ho riešiť v zmysle zákona NR SR číslo 372/1990 o priestupkovom konaní, alebo súdnou cestou podaním žaloby zo strany vlastníka, správcu alebo splnomocneného zástupcu vlastníkov bytov.

Čl.19

Záverečné ustanovenia

1. Tento domový poriadok musí byť vyvesený na takom mieste vo vchode, ktoré je prístupné všetkým užívateľom bytov.
2. Domový poriadok bol schválený na schôdzi vlastníkov bytov dňa…….
3. Tento domový poriadok nadobúda účinnosť……. Dňom nadobudnutia účinnosti sa zároveň zrušuje doterajší domový poriadok.