

Domový poriadok

Bytového domu(jeho identifikácia)

Článok 1

Úvodné ustanovenia

1. Domový poriadok upravuje najmä pravidlá a zásady dodržiavania dobrých mravov pri výkone práv a povinností vlastníkov a nájomcov bytov a nebytových priestorov v dome a osôb, ktoré žijú s uvedenými osobami v domácnosti, ako aj osôb, ktoré sa zdržiavajú v dome, pri užívaní spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a príľahlého pozemku.
2. Všetky tieto osoby sú povinné dodržiavať domový poriadok schválený vlastníkami v dome podľa zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
3. Domový poriadok bol schválený vlastníkami bytov a nebytových priestorov dňa
4. Správu domu vykonáva správca **Bytové družstvo, Trenčianske Teplice** na základe uzatvorenej zmluvy o výkone správy.

Článok 2

Základné pojmy

1. **Vlastník bytu** alebo **nebytového priestoru** je fyzická osoba alebo právnická osoba, ktorá je zapísaná ako vlastník, alebo spoluvlastník bytu alebo nebytového priestoru v katastri nehnuteľností a ktorá má svoj podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu.
2. **Nájomca** je osoba, ktorá uzavrela s vlastníkom bytu alebo nebytového priestoru zmluvu o nájme bytu alebo nebytového priestoru.
3. **Užívateľ bytu** alebo **nebytového priestoru** je osoba žijúca v spoločnej domácnosti, ktorá si odvodzuje svoj vzťah k užívaniu bytu alebo nebytového priestoru od vlastníka alebo nájomcu bytu.
4. **Osoby zdržiavajúce sa v dome** sú všetky osoby, ktoré vstúpili do domu a sa v ňom zdržiavajú.
5. **Zástupca vlastníkov** v dome je fyzická osoba zvolená vlastníkami bytov, ktorý zabezpečuje komunikáciu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome so správcom.
6. **Správca domu** je fyzická alebo právnická osoba, ktorý spravuje bytový dom a má uzatvorenú zmluvu o výkone správy s vlastníkami bytov a nebytových priestorov v dome.
7. **Byt** je súbor miestností alebo miestnosť, ktoré sú rozhodnutím stavebného úradu určené na bývanie a môžu na tento účel slúžiť ako samostatné bytové jednotky.
8. **Nebytový priestor** je miestnosť alebo súbor miestností, ktoré sú rozhodnutím stavebného úradu určené na iné účely ako na bývanie (obchodné priestory, prevádzky služieb a pod.).

9. **Spoločnými časťami domu** sa rozumejú časti domu nevyhnutné na jeho podstatu a bezpečnosť určené na spoločné užívanie, najmä základy domu, strecha, chodby, obvodové múry, vchody, priečelia, schodišťa, spoločné terasy, podkrovia, povaly, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé konštrukcie.
10. **Spoločnými zariadeniami domu** sa rozumejú zariadenia, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo domu. Sú to najmä výťahy, pracovne, žehliarne, sušiarne, kočíkarne, kotolne vrátane technologického zariadenia, spoločné televízne antény, bleskozvody, komíny, vodovodné, teplovodné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové prípojky. Za spoločné zariadenia sa považujú rozvody ústredného kúrenia po radiátorový ventil, rozvody teplej a studenej vody po ventil pred vodomerom, rozvody kanalizácie od prípojky z bytu po napojenie na verejnú kanalizačnú sieť, rozvody elektroinštalácie hlavného stúpacieho vedenia, rozvody zvončekov po domáci telefón, elektrický vrátnik (bez telefónu), rozvody plynu po ventil plynového spotrebiča.

Článok 3

Práva a povinnosti spojené s užívaním bytu a nebytového priestoru

1. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru má právo nakladať s bytom alebo nebytovým priestorom ako ktorýkoľvek iný vlastník nehnuteľnosti, t.j. má právo previesť svoj byt alebo nebytový priestor predajom, dedičstvom alebo darovaním, má právo nerušene užívať svoj byt, rozhodovať o postupoch spojených so správou, prevádzkou, údržbou a opravami resp. modernizáciou bytového domu. Pritom je zaručená rovnosť vlastníctva bez ohľadu na to, či ide o fyzické alebo právnické osoby, alebo o štát, ak bude účastníkom občianskoprávných vzťahov.
2. Vlastník je povinný v súlade so zmluvou o výkone správy platiť mesačné zálohové platby na nájomné a prispievať na spoločné náklady do Fondu opráv domu. Sú to náklady spojené s prevádzkou, údržbou a opravami spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva.
3. Vlastník/užívateľ bytu alebo nebytového priestoru je povinný dbať pri výkone svojich práv na to, aby v dome bolo prostredie zabezpečujúce ostatným užívateľom nerušený výkon ich práv.
4. Výkon práv a povinností vlastníka/užívateľa bytu alebo nebytového priestoru nesmie bez právneho dôvodu zasahovať do práv a oprávnených záujmov iných osôb a nesmie byť v rozpore s dobrými mravmi.
5. Vlastník/užívateľ bytu alebo nebytového priestoru je povinný zdržať sa všetkého, čím by obťažoval iného, alebo čím by vážne ohrozoval jeho práva. Nesmie obťažovať iných hlukom, prachom, popolom, dymom, plynmi, pachmi, pevnými a tekutými odpadmi alebo vibráciami.
6. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru je povinný na svoje náklady byt alebo nebytový priestor udržiavať v stave spôsobilom na riadne užívanie, najmä včas zabezpečiť údržbu a opravy.
7. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru je povinný konať tak, aby pri užívaní, udržiavaní, zmenách, pri prenajatí bytu alebo nebytového priestoru a pri inom nakladaní s bytom alebo nebytovým priestorom nerušil a neohrozoval ostatných vlastníkov/užívateľov bytov a nebytových priestorov vo výkone ich užívacích práv.
8. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru nesmie svoj byt využívať na krátkodobé ubytovanie, ako napr. hotel a podobne.

9. Vlastník bytu je povinný oznamovať správcovi zmeny v počte osôb, ktoré byt užívajú.
10. Trvalé používanie bytu na iné účely ako na bývanie upravuje zákon č. 50/76 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov.
11. V prípade, že je byt dlhšiu dobu neobývaný, je vlastník bytu povinný oznámiť správcovi meno poverenej osoby s kontaktným údajom, ktorá v nevyhnutnom prípade umožní vstup do bytu.
12. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome je povinný umožniť na požiadanie na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do bytu alebo nebytového priestoru správcovi a osobe oprávnenej vykonávať opravu a údržbu za účelom vykonania obhliadky alebo opravy, ak nezabezpečí sám alebo ak ide o opravu spoločných častí domu alebo spoločných zariadení domu prístupných z jeho bytu alebo montáž a údržbu zariadení na meranie spotreby tepla a vody v byte a nebytovom priestore a odpočet nameraných hodnôt.
13. Vlastník/užívateľ bytu alebo nebytového priestoru je povinný odstrániť vady a škody, ktoré spôsobil on alebo ďalšie osoby, ktoré s ním bývajú v spoločnej domácnosti na iných bytoch alebo nebytových priestorov v dome, alebo na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a to bez zbytočného odkladu na vlastné náklady.
14. Stavebné úpravy bytu alebo nebytového priestoru môže vlastník bytu alebo nebytového priestoru vykonať len po predchádzajúcom súhlase vlastníkov bytov a nebytových priestorov.
15. Vykonávať úpravy bytu alebo nebytového priestoru v dome, ktorými vlastník bytu, nebytového priestoru v dome mení vzhľad domu a zasahuje do spoločných častí a spoločných zariadení domu vrátane odpojenia od spoločných rozvodov, vykurovania a teplej úžitkovej vody v dome, príslušenstva alebo príľahlého pozemku môže vlastník iba v súlade so stavebným zákonom a na základe schválenia nadpolovičnej väčšiny všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, pričom pred začatím týchto prác je povinný informovať správcu.
16. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru vykonávajúci stavebné úpravy bytu alebo nebytového priestoru je povinný umožniť prístup do bytu alebo nebytového priestoru počas vykonávania stavebných úprav z dôvodu kontroly, či stavebné úpravy neohrozujú alebo nemenia spoločné časti domu alebo spoločné zariadenia domu a po ukončení prác ohlásiť túto skutočnosť stavebnému úradu a umožniť vykonanie štátneho stavebného dohľadu. Ak vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome neumožní vstup do bytu alebo nebytového priestoru, správca je povinný oznámiť vykonávanie stavebných úprav bytu alebo nebytového priestoru príslušnému stavebnému úradu.
17. Vykonávať stavebné úpravy bytu môže vlastník iba v súlade so stavebným zákonom. Vykonávať stavebné úpravy zásahom do nosných stien, tzv. stenových nosníkov, ktoré sa nachádzajú medzi jednotlivými bytmi môže vlastník bytu alebo nebytového priestoru iba na základe spracovanej projektovej dokumentácie a vypracovaného statického posudku oprávnenou zodpovednou osobou v súlade so stavebným zákonom a súhlasom nadpolovičnej väčšiny všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. V prípade neakceptovania tejto povinnosti zo strany vlastníka bytu môže dôjsť k narušeniu statiky celého bytového domu. V prípade neoprávneného zásahu do stenových nosníkov vlastník bytu zodpovedá za vzniknuté škody v celom rozsahu.
18. K realizácii úprav bytu alebo nebytového priestoru je potrebný súhlas príslušných orgánov v stavebnom konaní podľa stavebného zákona. Ide najmä o úpravy a zmeny týkajúce sa vodovodného, elektrického, plynového rozvodu a iného vedenia, zmeny 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, alebo by menil vzhľad domu bez súhlasu vlastníkov bytov alebo nebytových priestorov v dome. Rovnako nesmie vykonávať také zmeny vo vlastnom priestore, ktoré sú v rozpore s pôvodným projektom domu a stavebným zákonom. Užívateľ bytu alebo nebytového priestoru zodpovedá za prípadnú škodu, ktorá vznikne neodborným vykonávaním zmien alebo úprav.

19. Rekonštrukčné práce, opravy a údržbu, ktoré si vyžadujú vrtanie, pílenie, búchanie a ďalšie hlučné zvuky sa môžu vykonávať v čase od 8.00 hod. do 19.00 hod. v pracovných dňoch a v čase od 8.00 hod. do 20.00 hod. v sobotu, v nedeľu sa práce nesmú vykonávať.
20. Vlastník/užívateľ bytu alebo nebytového priestoru je povinný počas celého roka dodržiavať nočný klud v čase medzi 22.00 hod. a 6.00 hod. V tomto čase nie je povolené vykonávať akúkoľvek činnosť, ktorá by spôsobovala nadmerný hluk, vibrácie prekračujúce najvyššie prípustné hodnoty určené osobitnými predpismi alebo správaním v rozpore s dobrými mravmi.
21. Je zakázané obťažovať ostatných vlastníkov/užívateľov bytov a nebytových priestorov nadmerným hlukom z TV prijímača, rádioprijímača, zvukovej techniky, neprimeraným búchaním dverí, dupotáním, spievaním a pod. Vlastník/užívateľ bytu a nebytového priestoru je povinný v tomto čase stíšiť rozhlasové, televízne a iné prijímače na primeranú izbovú počuteľnosť.
22. Vlastníci v dome majú právo a povinnosť zúčastňovať sa a správe domu a hlasovaním rozhodovať ako spoluvlastníci o spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a pozemku na schôdzi vlastníkov alebo písomným hlasovaním.
23. Spôsob výkonu správy spoločných častí a spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku je upravený v Zmluve o výkone správy.

Článok 4

Práva a povinnosti vyplývajúce z užívania spoločných priestorov

1. Vlastník/užívateľ bytu alebo nebytového priestoru má právo nerušene užívať spoločný priestor podľa tohto domového poriadku.
2. Spoločné priestory sa užívajú zásadne na účely, na ktoré boli určené.
3. V spoločných priestoroch a v pivniciach sa nesmú skladovať motocykle, mopedy, pohonné hmoty, horľavý materiál. V týchto priestoroch je zakázané manipulovať s horľavými a výbušnými látkami.
4. Vlastníci/užívatelia bytov alebo nebytových priestorov nesmú svojvoľne zasahovať do domových rozvodov (elektrina, plyn, ústredné kúrenie, kanalizácia, voda, optické káble a pod.), do meracej a regulačnej techniky, požiarnej hydrantov spoločných televíznych antén a káblových rozvodov, kamerových systémov.
5. Všetky vchody, schody, schodišťa bytového domu musia byť trvale voľné a priechodné. Vlastníci/užívatelia bytov a nebytových priestorov nesmú v nich umiestňovať žiadne predmety obmedzujúce pohyb.
6. Vlastník v dome je povinný dodržiavať protipožiarne predpisy, najmä neodkladať veci na chodbách a spoločných častiach domu, ktoré by bránili únikovým cestám a priamemu zásahu

pri požiaroch. Ďalej je povinný dodržiavať zákaz manipulácie s otvoreným ohňom a uskladňovania horľavých a výbušných látok.

7. Protipožiariarne hydranty musia byť v bezporuchovom a prevádzkyschopnom stave vrátane návodu na ich použitie a zásad protipožiariarnej ochrany umiestnených na viditeľnom dostupnom mieste. Hydranty sa nesmú používať na iné ako protipožiariarne účely a zakazuje sa ich poškodzovanie.
8. Vlastníkom/užívateľom bytov a nebytových priestorov je zakázaný vstup do výťahových šacht, do strojovne výťahu a na strechu bytového domu. Kľúče od týchto zariadení sa nachádzajú u poverených osôb, alebo u zástupcu vlastníkov v dome alebo vchode. Zároveň vlastníkom/užívateľom bytov a nebytových priestorov sa zakazuje vstupovať na vrchnú vonkajšiu časť výťahovej kabíny.
9. Vlastníci/užívatelia bytov a nebytových priestorov sú povinní dbať, aby nedochádzalo k akémukoľvek poškodzovaniu a znehodnocovaniu spoločných priestorov kresbami, znečistením, odcudzovaním svetidiel, strhávaním upozornení a údajov vo výťahu, poškodzovaním ističov osvetlenia spoločných priestorov, dverí, zámok, kľučiek a podobne.
10. Vlastníci/užívatelia bytov a nebytových priestorov sú povinní hospodárne využívať elektrickú energiu pri používaní schodišťového a pivničného osvetlenia a výťahu.
11. Každý vlastník/užívateľ bytu a nebytového priestoru je povinný udržiavať svoju menovku na poštovej schránke, na vstupných dverách do bytu a na zvončekovom paneli.
12. Umiestňovať a lepiť informačné materiály, pozvánky na schôdzu vlastníkov a oznámenia o písomnom hlasovaní, zápisnice zo schôdzy vlastníkov a z písomného hlasovania môže len zástupca vlastníkov a správca. Propagačné letáky, inzeráty, a iné obdobné materiály sa v spoločných priestoroch nesmú umiestňovať.
13. Každé zistenie závad, nedostatkov v spoločných priestoroch je vlastník/užívateľ bytu alebo nebytového priestoru povinný bez zbytočného odkladu oznámiť správcovi domu a zástupcovi vlastníkov v dome.
14. Každý užívateľ je povinný správať sa tak, aby svojou činnosťou nespôsobil vytopenie, resp. zatekanie vody do susedných bytov alebo do nebytových priestorov. V prípade vytopenia susedného bytu z dôvodu nedbanlivosti odstránenie škody, ktorá vznikla vytopením hradí užívateľ, ktorý vytopenie, alebo zatečenie spôsobil.
15. Vlastník/užívateľ bytu alebo nebytového priestoru je povinný chrániť spoločný priestor domu vykonaním úkonov k zamedzeniu vstupu nežiaducich osôb do objektu bytového domu najmä zatváraním vchodových dverí a nepúšťaním cudzích osôb do domu, nepoškodzovaním náterov chodieb, schodov a obkladov v spoločných priestoroch a spoločných zariadeniach, udržiavaním čistoty a hygieny v spoločných a komunikačných priestoroch a vo výťahoch.
16. Na prepravu osôb v dome slúži osobný výťah. Počet osôb prepravujúcich sa spoločne v kabíne osobného výťahu nesmie prekročiť výrobcom stanovenú hranicu pre nosnosť výťahu. Steny a podlaha výťahu musia byť pri premiestňovaní veľkých kusov nábytku vhodne zabezpečené pred ich poškodením. Akékoľvek poškodenie výťahu je pôvodca tohto poškodenia povinný

ihneď ohlásiť správcovi alebo zástupcovi vlastníkov. Pôvodca poškodenia zodpovedá za škodu, ktorú na výťah spôsobil a tá bude odstránená na jeho náklady. Výťah sa môže používať a obsluhovať iba pri dodržaní pokynov umiestnených v kabíne výťahu.

Článok 5

Poriadok a čistota v dome

1. Vlastník/užívateľ bytu alebo nebytového priestoru je povinný udržiavať poriadok a čistotu v dome a jeho okolí (napr. predzáhradky, stanovište kontajnerov, chodník, prístupová cesta), svojím konaním neohrozovať bezpečnosť a zdravie ostatných obyvateľov domu, ďalej je povinný bezodkladne na vlastné náklady odstrániť znečistenia, ktoré spôsobil v dome sám alebo tí, ktorí s ním v byte bývajú.
2. V prípade vykonávania stavebných úprav v byte alebo nebytovom priestore, ktoré je spojené so znečisťovaním spoločných priestorov v dome nad rámec bežného znečistenia je vlastník/užívateľ bytu alebo nebytového priestoru povinný zabezpečiť ich priebežné čistenie na vlastné náklady.
3. Vlastník/užívateľ bytu alebo nebytového priestoru je povinný nakladať s odpadmi v súlade so všeobecne platnými právnymi predpismi. Komunálny odpad je užívateľ povinný odkladať do nádoby na určenom stanovišti tak, aby bol zachovaný poriadok a čistota. Za odvoz a likvidáciu komunálneho odpadu zodpovedá obec podľa príslušného všeobecne záväzného nariadenia.
4. Vlastník/užívateľ bytu alebo nebytového priestoru nesmie ukladať žiadne predmety na schodištiach, chodbách a iných komunikačných priestoroch, v spoločných zariadeniach, pivničných priestoroch, na streche a v okolí kontajnerov na komunálny odpad.
5. V spoločných priestoroch domu (chodby, schodišťa, výťahy) je zakázané fajčiť, iným spôsobom používať tabakové výrobky, používať alkoholické nápoje a omamné látky.
6. Balkóny, lodžie a terasy v dome je potrebné udržiavať v čistote a odstránenie nečistoty a snehu vykonávať tak, aby nedošlo k ohrozeniu bezpečnosti osôb a majetku.
7. V spoločných priestoroch je potrebné dbať na čistotu a udržiavať poriadok. Cigarety, ohorky cigariet, popol a smetie je zakázané vyhadzovať z okien bytov, balkónov, lodžií alebo terás domu.
8. Vlastník/užívateľ bytu alebo nebytového priestoru je povinný vysýpať smetie a odpadky do kontajnerov, v prípade zabezpečeného triedeného odpadu dodržiavať zásady triedenia odpadu. Rozhadzovať smetie a odpad v okolí stanovišť kontajnerov, ako aj vyhadzovať veci z okien bytu, balkónov, lodžií a terás domu je zakázané.
9. Vlastník/užívateľ bytu alebo nebytového priestoru je povinný prášiť koberce, rohožky, matrace a čalúnený nábytok len na vyhradených miestach pri dome. Tieto veci sa nesmú prášiť na chodbách, balkónoch, lodžiách, terasách a z okien bytu.

10. Vlastník/užívateľ bytu alebo nebytového priestoru je povinný vykonať také opatrenia, aby potraviny uložené v pivniciach neboli zdrojom rozširovania sa hmyzu a hlodavcov.
11. Spôsob a režim upratovania spoločných častí a spoločných zariadení domu určujú vlastníci bytov a nebytových priestorov.
12. Upratovanie spoločných častí a spoločných zariadení domu zahŕňa najmä tieto práce :
 - zametanie schodov, vestibulu a spoločných chodieb,
 - umývanie podlahy výtahovej kabíny,
 - umývanie priestorov pri vstupe do nebytových priestorov,
 - umývanie schodov, vestibulu, spoločných chodieb, čistenie zábradlia, vchodových dverí,
 - zametanie priestoru pred vchodom zvonka,
 - čistenie suterénu, schodiskových okien, osvetľovacích telies, olejových náterov a ostatných spoločných priestorov a zariadení,
 - čistenie prístupových chodníkov k domu, odpratávanie snehu a posyp v zimnom období.

Článok 6

Terasy, balkóny, lodžie, okná, inštalácia zariadení, vyvesovanie a vykladanie vecí

1. Vlastník/užívateľ bytu alebo nebytového priestoru nesmie umiestňovať z bezpečnostných a estetických dôvodov na vonkajšie konštrukcie terás, balkónov, lodžií, okien a fasádu domu kvetináče, markízy a iné predmety. Umiestňovať kvetináče na terasách, balkónoch, lodžiách a v oknách je možné len do pôvodných na tento účel určených konštrukcií zriadených pri výstavbe domu.
2. Umiestňovanie reklám na bytové domy zabezpečuje správca, ale len so súhlasom užívateľov.
3. Na inštaláciu spoločnej televíznej antény alebo umiestnení elektronických komunikačných sietí je potrebný predchádzajúci súhlas vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Stavebný úrad môže nariadiť preloženie alebo úpravu antén, ktoré ohrozujú stav bytového domu, bezpečnosť okolia alebo rušia vzhľad domu.
4. Vlastník/užívateľ bytu alebo nebytového priestoru je povinný zabezpečiť, aby kvetináče na oknách, terasách, balkónoch a lodžiách, alebo predmety, na ktorých sú uložené, boli dostatočne chránené pred pádom a aby neznečisťovali fasády domu a okolie, ani inak negatívne neovplyvňovali vzhľad domu.
5. Zalievanie kvetín a vešanie bielizne sa musí vykonávať tak, aby voda nepretekala a nepoškodzovala bytový dom alebo majetok ostatných vlastníkov/užívateľov bytov a nebytových priestorov.
6. Kondenzačná kvapalina z klimatizačného zariadenia nesmie voľne stekať na okná, parapetné dosky alebo spoločné časti domu. Odtok kondenzačnej kvapaliny musí vyúšťovať do odtokového potrubia domu cez potrubný prívod z bytu alebo nebytového priestoru vlastníka klimatizačného zariadenia.
7. Veci uložené alebo vyvesené v oknách, terasách, lodžiách a balkónoch viditeľných z verejného priestranstva nesmú rušiť vzhľad domu.
8. V celom bytovom dome musí byť zachovaná jednotná farebnosť terás, balkónov, lodžií a okien.

9. Dodatočné uzatváranie priestoru lodžií a balkónov musí byť riešené jednotným certifikovaným systémovým riešením v súlade s požiadavkami stavebného úradu a preto individuálne uzatváranie priestoru lodžií a balkónov sa zakazuje.
10. Všetky oceľové konštrukcie, kvetináče a paravany, ktoré sú súčasťou bytového domu nemôžu byť v priebehu ich životnosti svojvoľne odstraňované.

Článok 7

Požiarna ochrana v dome

1. Požiarna ochrana v dome je zabezpečovaná v zmysle platných právnych predpisov.
2. Na mieste v dome obvyklom musí byť vyvesený zoznam telefónnych čísel pre tiesňové volania a havarijné situácie.
3. K hlavným uzáverom plynu, vody, elektriny, kanalizačným čistiacim otvorom a iným podobným zariadeniam, musí byť vždy voľný prístup. Priestory, v ktorých sú umiestnené hlavné uzávery plynu, vody a elektriny, nesmú slúžiť pre skladovanie vecí spôsobom bránenia voľnému prístupu k hlavným uzáverom.

Článok 8

Domáce zvieratá

1. Chovať alebo mať v držbe domáce zvieratá (mačky, psy, iné zvieratá) možno len v súlade s platnými právnymi predpismi v zmysle príslušného VZN mesta a obce.
2. Majitelia domácich zvierat sú povinní dbať na to, aby tieto zvieratá nespôsobovali hygienické nedostatky alebo nečistotu v dome, zároveň sú povinní zabezpečiť, aby nedošlo k obťažovaniu a ohrozovaniu ostatných vlastníkov/užívateľov bytov a nebytových priestorov v dome.
3. Majiteľ, ktorý chová alebo má v držbe zviera, musí zabezpečiť základné hygienické, veterinárne a bezpečnostné opatrenia a opatrenia proti svojvoľnému úteku zvierat'a. Pravidlá chovu domácich zvierat musia byť v súlade so všeobecne záväznými predpismi o ochrane zvierat.
4. 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 ostatné zvieratá v dome a okolí. Ďalej takáto osoba je povinná zabráňovať vzniku škôd na majetku, na prírode a životnom prostredí, ktoré by pes mohol spôsobiť.
5. Majiteľ psa, alebo iného zvierat'a chovaného v dome zodpovedá za všetky škody spôsobené týmito zvieratami. Každú škodu, ktorá vznikla v súvislosti s chovom spoločenského zvierat'a, bezodkladne odstrániť alebo uhradiť.
6. Majiteľ domáceho zvierat'a musí zabezpečiť, aby zviera neobťažovalo ostatných vlastníkov/užívateľov bytov a nebytových priestorov v dome a osoby zdržujúce sa v dome.
7. Majiteľ domáceho zvierat'a je povinný zabezpečiť zber exkrementov a ich uloženie do vyhradených nádob.

Článok 9

Zabezpečenie pokoja v dome

1. Nočný pokoj v dome je denne v čase od 22.00 hod. do 6.00 hod. V tomto čase je vlastník/užívateľ bytu alebo nebytového priestoru povinný zamedziť každému hluku. Najmä je zakázané najmä hrať na hudobných nástrojoch, spievať, hlučne sa zabávať a vykonávať akúkoľvek činnosť, z ktorej vzniká hluk v byte alebo v spoločných častiach domu.
2. Vlastník/užívateľ bytu alebo nebytového priestoru je povinný odrušiť činnosť elektrických spotrebičov a strojov, aby nespôsobovali rušenie príjmu rozhlasových a televíznych prijímačov a funkcie iných prístrojov ostatných vlastníkov/užívateľov (nájomcov) bytov a nebytových priestorov.
3. Nadmerne hlučné elektrické spotrebiče a stroje, ktoré sa používajú pri domácich prácach a úpravách v bytoch (vrtáčka, mixér, vysávač, tepovač a pod.) sa nesmú používať v čase od 20.00 hod. do 8.00 hod.
4. Porušenie povinností pre zabezpečenie pokoja v dome sa podľa zákona o priestupkoch môže posudzovať ako priestupok, ktorý je sankcionovateľný.

Článok 10

Otváranie a zatváranie domu

1. Vchodové dvere domu je každý vlastník/užívateľ bytu alebo nebytového priestoru povinný uzatvárať a zamedzovať tak neoprávnenému prístupu cudzích osôb do domu. Vchodové dvere majú byť voľne otvárateľné len z vnútra domu a z bezpečnostných dôvodov sa nesmú uzamykať. Ak nejde o technickú poruchu, je prísne zakázané zámerné vyradenie zariadenia pre otvorenie elektricky zabezpečených dverí z prevádzky.
V domoch, v ktorých sú zvončeky do bytov umiestnené aj pred vchodovými dverami do domu, alebo ak ide o viacpodlažné domy a je v bytoch zároveň nainštalované automatické odomykanie dverí, vchodové dvere sa uzatvárajú nepretržite počas 24 hodín.
2. Pokiaľ sa užívatelia nedohodnú inak, v ostatných domoch dom sa uzamyká v čase od 22.00 hod. do 6.00 hod.. Za uzamykanie domu, prípadne oploteného nádvoria sú zodpovední užívatelia bytov v dome.
3. Zamknúť uzamykateľné miesta spoločných častí v dome je povinný ten, kto priestory použil alebo používa.
4. Vlastník/užívateľ bytu alebo nebytového priestoru má povinnosť po každom opustení pivnice alebo komory uzamknúť spoločné vstupné dvere do týchto priestorov.
5. Kľúče od uzamykaných spoločných priestorov a zariadení domu a od miestností, kde sú domové uzávery vody, plynu a pod. sa ukladajú na vyhradenom a vyznačenom mieste a na základe dohody s užívateľmi u domového dôverníka.
6. Užívateľovi sa odporúča pri dlhšej neprítomnosti zabezpečiť havarijné sprístupnenie bytu alebo nebytového priestoru a to tak, že zabezpečí dostupnosť kľúčov napr. ponechaním kľúča v zapečatenej obálke u susedov, prípadne u správcu alebo iným podobným spôsobom. Predmetná osoba môže zapečatený kľúč použiť iba v závažnom a odôvodnenom prípade pri nutnosti naliehavej opravy a riešenia hroziacej alebo vznikutej havarijnej situácie pri ohrození života, zdravia alebo majetku iných, pričom dbá o to, aby ak je to možné, bol pri vstupe prítomný aspoň jeden zo zástupcov vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

Článok 11

Záverečné ustanovenia

1. Každý vlastník/užívateľ bytu alebo nebytového priestoru je povinný oboznámiť sa s domovým poriadkom a dodržiavať jeho ustanovenia.
2. Tento domový poriadok nadobúda platnosť a účinnosť dňom schválenia
3. Zmeny a dodatky domového poriadku musia byť schválené vlastníckmi bytov a nebytových priestorov v dome v zmysle zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
4. Správca je povinný domový poriadok pri jeho zmene, a doplnení úplné znenie domového poriadku vyvesiť v dome na mieste obvyklom na oznamovanie informácií v dome vlastníckmi bytov a nebytových priestorov v dome.
5. Porušenie tohto domového poriadku alebo iných právom chránených záujmov a dobrých mravov vlastníckmi bytov a nebytových priestorov domu riešia v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi a to: zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov, zákon č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, zákon NR SR č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, zákon č. 126/2006 Z. z. o verejnom zdravotníctve a o zmene a doplnení niektorých zákonov, zákon č. 50/76 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov.

za správcu: _____

predseda predstavenstva

podpredseda predstavenstva

za vlastníckov: _____

osoba poverená vlastníckmi
podpísať zmluvu o výkone správy