

# Domový poriadok

## Čl. 1

### Základné práva a povinnosti

- 1.1 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 nebytových priestorov a osoby prechodne sa zdržujúce v bytovom dome.
- 1.2 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.
- 1.3 Základné práva a povinnosti užívateľov bytov upravujú najmä: 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 výkone srávy.
- 1.4 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.
- 1.5 Užívateľ bytu alebo nebytového priestoru je povinný sa starať o ochranu majetku pred akýmkoľvek poškodením.
- 1.6 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

- 2.1 Byt a nebytový priestor je súkromným vlastníctvom a možno doňho vstúpiť iba so súhlasom vlastníka.
- 2.2 Vlastník bytu a nebytového priestoru 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 napr.: pri poruche rozvodov elektrického vedenia, vodovodného potrubia, ústredného kúrenia, kanalizácie, odčítania vodomero, odčítania pomerových rozdeľovačov vykurovacích nákladov, inštalácii kontrolného merania teploty v byte, pri požiarnej, živej 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. Takéto písomné vyjadrenie o použití kľúča je povinný vystaviť vlastníkovi bytu, ktorý kľúč odovzdal.

- 2.3 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 osobám odstraňujúcim hroziace nebezpečenstvo v sprievode Správcu, alebo vchodového dôverníka za súčasného násilného prekonania vstupných dverí alebo okien. V prípade zásahu príslušníkov HaZZ alebo zamestnancov rýchlej zdravotnej pomoci, keď je akútne ohrozený život alebo zdravie bývajúcich v dome, nie je prítomnosť správcu ani vchodového dôverníka potrebná. Zodpovednosť za škodu, ktorá vznikla násilným vstupom do bytu sa spravuje ustanoveniami občianskeho zákonníka.
- 2.4 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.**

- 3.1 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.
- 3.2 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.
- 3.3 Užívateľ je povinný chrániť spoločný majetok domu vykonaním úkonov k zamedzeniu vstupu nežiaducich osôb do objektu bytového domu najmä zatváraním vchodových dverí a nevpušťaním cudzích osôb do objektu, zhasínaním chodbových svetiel pri dostatočnom dennom svetle, nepoškodzovaním náterov chodieb, schodov a obkladov v spoločných priestoroch a spoločných zariadeniach, udržiavať čistotu a hygienu v spoločných a komunikačných priestoroch a vo výťahoch.
- 3.4 Užívateľ bytu alebo nebytového priestoru nesmie vykonávať stavebné úpravy ani podstatné zmeny bez predchádzajúceho súhlasu správcu a to ani na vlastné náklady.
- 3.5 K realizácii úprav je potrebný súhlas príslušných orgánov činných v stavebnom konaní podľa stavebného zákona. Nesmie vykonávať úpravy, v neprimeranom rozsahu, ktorými by ohrozoval ostatných vlastníkov. Ide najmä o úpravy a zmeny 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 bytu alebo nebytového priestoru. Rovnako nemôže vykonávať také zmeny vo vlastnom priestore, ktoré sú v rozpore s projektom domu a stavebným zákonom. Užívateľ bytu zodpovedá za prípadnú škodu, ktorá vznikne neodborným vykonávaním zmien alebo úprav.
- 3.6 Užívateľ je oprávnený vykonať tieto zmeny až po súhlase územne príslušného stavebného úradu. Taktiež je povinný zabezpečiť zdokumentovanie zmien a ich schválenie stavebným úradom, v rozvodoch plynu, rozvodoch vody, elektroinštalácii bytu, v elektrickom istení bytu, zmien ktoré by mohli mať vplyv na hydraulickú vyváženosť vykurovacej sústavy, statiku bytového domu, priechodnosť únikových ciest a prístupu ku hasiacim zariadeniam (hasiace prístroje, hydranty) a požiarnej bezpečnosti únikových ciest (priestor pod schodiskom je zakázané zastávať a uzamknúť, bez zabezpečenia protipožiarneho opatrení). Schválenú dokumentáciu zmien je užívateľ bytu povinný odovzdať správcovi.

- 3.7 V prípade zistenia vykonania svojvoľných zásahov ktoré by mohli mať vplyv na celkovú bezpečnosť objektu a požiarne bezpečnosť objektu alebo bytu je Správca oprávnený vydať pokyn na vrátenie do pôvodného stavu resp. vykonanie zmeny, ktorá by spĺňala požiadavky právnych predpisov v oblasti BOZP, OPP a OŽP. Zmeny sa vykonávajú na náklady užívateľa. Sankčný postih za vykonávané zmeny v bytoch a spoločných priestoroch v rozpore s právnymi predpismi znáša pôvodca zmeny.
- 3.8 Vlastník bytu, a iné osoby zdržiavajúce sa v dome, sú povinné správať sa tak, aby neobťažovali susedov nadmerným hlukom, nerobili výtržnosti, nezhoršovali podmienky riadneho užívania bytu a domu ostatným užívateľom. Je zakázané obťažovať ostatných nadmerným hlukom z TV prijímača, rádio prijímača, zvukovej techniky, neprimeraným búchaním dverí, dupotáním a pod.
- 3.9 Konštrukcie, opravy a údržby, ktoré si vyžadujú vrtanie, 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 nedeľu nepracovať**. V prípade rozsiahlejších rekonštrukcií a prác určí správca osobitný režim.
- 3.10 **Užívateľ je povinný v čase od 22.00 do 6.00 v lete a od 21.00 do 7:00 v zime dodržiavať nočný klud.**

#### Čl. 4

##### Poriadok a čistota v dome

- 4.1 Užívateľ bytu alebo nebytového priestoru je povinný udržiavať poriadok a čistotu v dome a jeho okolí (stanovisko kontajnerov, chodník) a svojím konaním neohrozoť 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.
- 4.2 Komunálny odpad je užívateľ povinný odkladať do nádoby na to určenej tak, aby bol zachovaný poriadok a čistota.
- 4.3 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. 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.
- 4.4 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 bytovom dome horľaviny a výbušniny (benzín, petrolej, fľaše so stlačeným plynom). Používanie plynového sporáka napojeného na plynovú fľašu je zakázané.
- 4.5 V spoločných priestoroch domu (chodby, schodišťa, výťahy) je zakázané fajčiť a iným spôsobom používať tabakové výrobky, používať alkoholické nápoje a omamné látky.
- 4.6 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.
- 4.7 Balkóny je potrebné udržiavať v čistote a odstránenie nečistoty a snehu vykonávať tak, aby nedošlo k ohrozeniu bezpečnosti osôb a majetku.
- 4.8 Prášenie alebo trasenie kobercov, rohožík, perín, zmetákov, metiel, prachoviek a pod. z okien, bytov a spoločných priestorov, balkónov 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**

### **Všeobecné zásady**

- 5.1 Bez súhlasu vlastníkov bytov nesmie byť použitá žiadna časť spoločných priestorov na reklamné účely.
- 5.2 Na prepravu osôb v bytovom dome slúži osobný výtah. Počet osôb prepravujúcich sa spoločne v kabíne osobného výtahu nesmie prekročiť výrobcom stanovenú hranicu pre nosnosť výtahu. Osobný výtah sa nesmie použiť na premiestňovanie veľkých kusov nábytku či iného materiálu. Akékoľvek poškodenie osobného výtahu je pôvodca tohto poškodenia povinný ihneď ohlásiť správcovi. Pôvodca poškodenia zodpovedá za škodu, ktorú na osobnom výtahu spôsobil.
- 5.3 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 znepríechodnenia únikovej cesty. Na chodbách, chodbách pivníc, predsieňach schodísk a ostatných spoločných priestoroch bytového domu je zakázané skladovať najmä nábytok, zberový papier a iný triedený odpad. Užívateľ je povinný na základe pokynu Správcu tento materiál z týchto priestorov odstrániť na vlastné náklady.
- 5.4 V zmysle protipožiarnych predpisov musia byť dodržané nasledovné vzdialenosti:
  - šírka únikovej cesty musí byť minimálne 80 cm,
  - šírka únikovej cesty na podeste musí byť minimálne 1,10 m,
  - schodisko musí byť voľné na šírku 1,10 m,
  - plocha otvárateľného okna musí byť minimálne 2 m<sup>2</sup>.
- 5.5 V únikových cestách je zakázané inštalovať nechránené potrubia a káble.

## **Čl. 6**

### **Požiarňa ochrana v dome**

- 6.1 Požiarňa ochrana v dome je zabezpečovaná podľa vypracovanej a schválenej požiarnej smernice správcu. V požiarnej knihe musí byť každoročne zaznamenaná vykonaná kontrola, zistené nedostatky a ich odstránenie.
- 6.2 Preventívnou protipožiarňou prehliadkou zistené nedostatky odstraňuje užívateľ resp. bytový dom na vlastné náklady. Bytový dom resp. užívateľ znášajú sankčné postihy udelené orgánom štátnej správy, ak je postih uložený za nedostatky ktoré nevznikli vinou Správcu.
- 6.3 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. 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.
- 6.4 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.
- 6.5 Hlavné uzávery elektrických rozvodov, plynu a vody musia byť označené podľa platných predpisov.
- 6.6 Osoba (uvedená na výveske), 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.

- 6.7 V prípade, že užívateľ bytu vymieňa vstupné dvere do bytu, ktoré sú v projektovej dokumentácii bytového domu charakterizované ako požiarny uzáver, môže zabudovať len také nové dvere, ktoré sú požiarnym uzáverom a zároveň je užívateľ bytu povinný predložiť správcovi certifikát o požiarnej bezpečnosti vymenených dverí.

## Čl. 7

### Domáce zvieratá

- 7.1 Chovať alebo mať v držbe domáce zvieratá (mačky, psy, iné zvieratá) možno len v súlade so všeobecne záväzným nariadením mesta.
- 7.2 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 obt'azovaniu a ohrozovaniu obyvateľov bytového domu.
- 7.3 Užívateľ, 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 s všeobecne záväznými predpismi o ochrane zvierat, najmä predpismi Ministerstva pôdohospodárstva SR, Krajskej a regionálnej veterinárnej a potravinovej správy.
- 7.4 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.
- 7.5 Psa je zakázané chovať v pivnici, na balkóne a pod. Psa nemožno ponechať v uzavretom priestore (byte) bez možnosti močenia a vyprázdňovania dlhšie ako 12 hodín denne.
- 7.6 V bytovom dome sa nesmú chovať úžitkové zvieratá, exotické zvieratá, ktorých chov podlieha schváleniu orgánov Ministerstva životného prostredia (plazy, dravce, nebezpečný hmyz). Užívatelia nesmú na balkóne pestovať nepôvodnú, agresívnu flóru ktorá môže vytlačiť pôvodnú flóru.
- 7.7 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.
- 7.8 Pes sa v spoločných priestoroch a spoločných zariadeniach nesmie pohybovať bez vodítka (výnimkou je prípad, ak ho majiteľ nesie na rukách, v košíku alebo taške).
- 7.9 Za psa vždy zodpovedá držiteľ psa alebo osoba, ktorá psa vedie alebo nad psom vykonáva dohľad. Držiteľ psa a iného zvierat'a chovaného v bytovom dome zodpovedá za všetky škody spôsobené týmito zvieratami.
- 7.10 Správca nenesie žiadnu zodpovednosť za škody, záväzky alebo práva každého druhu, spôsobené alebo spojené s poškodením alebo poranením domácimi zvieratami.

## Čl. 8

### Prenájom a predaj bytov v dome

- 8.1 Nový majiteľ bytu zo zákona pristupuje k zmluve o výkone správy a je povinný po nast'ahovaní do 7 dní splniť si ohlasovaciu povinnosť nahlásením všetkých osôb bývajúcich v spoločnej domácnosti u správcu.
- 8.2 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.
- 8.3 Prenájom bytu vlastníkom 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.

- 8.4 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.
- 8.5 Zodpovednosť za porušovanie zásad a morálky bývania nesie jednoznačne vlastník bytu.
- 8.6 Povinnosti a zodpovednosti užívateľa (nájomcu) spoločných priestorov bytového domu, budú riešené v konkrétnej nájomnej zmluve.

## Čl. 9

### Otváranie a zatváranie domu

- 9.1 Užívateľ bytu a osoby, ktoré s ním žijú v jednej domácnosti, sú povinní šetrne zaobchádzať s vchodovými dverami vybavenými automatickým otváraním z bytu.
- 9.2 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.
- 9.3 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.
- 9.4 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 vykávanie z domu.
- 9.5 Vlastníci bytov, ani po vzájomnej dohode nemôžu uzamknúť vstupné dvere z ulice alebo dvora, nakoľko tieto slúžia ako únikový východ pri požiari.

## Čl. 10

### Záverečné ustanovenia

- 10.1 Spory vznikajúce porušením prijatých zásad Domového poriadku, môžu vlastníci riešiť cestou správcu, alebo ak sa jedná o priestupok, možno ho riešiť v zmysle Zákona č. 372/1990 Zb. o priestupkovom konaní, alebo súdnou cestou podaním žaloby zo strany vlastníka alebo Správcu.
- 10.2 Tento domový poriadok bude vyvesený vo vchode a prístupný všetkým užívateľom.
- 10.3 Tento domový poriadok nadobúda platnosť dňom 20. 06. 2013 a účinnosť dňom schválenia na schôdzi vlastníkov domu.

V Dolnom Kubíne, dňa 20. 06. 2013



Ing. Yvona Kenderová  
predsedníčka predstavenstva



JUDr. Ľudmila Andrisová  
podpredsedníčka predstavenstva