

# DOMOVÝ PORIADOK

## *I. Všeobecné ustanovenia*

1. Domový poriadok ustanovuje práva a povinnosti vlastníkov bytov a nebytových priestorov a spoločných častí a zariadení domu, prípadne nájomcov alebo podnájomníkov v bytovom dome (ďalej len „vlastníci“) vo vzťahu k ostatným vlastníkom, spoločným priestorom a zariadeniam domu a správcovi bytového domu.
2. Správca domu je vybraný a zmluvne zviazaný vlastníkami bytového domu
3. Základné práva a povinnosti vlastníkov bytov upravujú najmä, ale nie výlučne:
  - Zákon 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov,
  - Zákon č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov,
  - Zmluva o výkone správy.

## *II. Práva a povinnosti vlastníkov*

1. Vlastník je povinný:
  - a) udržiavať čistotu a poriadok, chrániť spoločný majetok;
  - b) uhrádzať náklady za plnenia spojené s užívaním bytu;
  - c) pri výkone svojich práv dbať na to, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným vlastníkom výkon ich práv;
  - d) vykonávať bežné opravy a údržbu v byte na vlastné náklady tak, aby predišiel škodám na majetku ostatných vlastníkov;
  - e) vlastník je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v dome alebo na spoločných priestoroch a zariadeniach domu sám alebo ich spôsobili osoby s ním obývajúce byt;
  - f) vlastník 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, ale nie výlučne 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 a bytu alebo nebytového priestoru,
    - narušenie architektonického vzhľadu — napr. umiestňovanie satelitov, klimatizácií, zasklievanie balkónov.

Vlastník nesmie vykonávať úpravy tak, že bude v neprimeranom rozsahu ohrozovať ostatných vlastníkov. Rovnako nemôže vykonávať také zmeny vo vlastnom priestore, ktoré sú v rozpore s projektom domu a stavebným zákonom. Vlastník bytu zodpovedá za prípadnú škodu, ktorá vznikne neodborným vykonávaním zmien alebo úprav.

### **III. 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 vodomero, odčítania pomerových rozdeľovačov vykurovacích nákladov, inštalácii 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, prípadne u zástupcu vlastníkov alebo iným spôsobom. Správca môže zapečatený kľúč použiť iba v závažnom a odôvodnenom prípade pri nutnosti naliehavej opravy a riešenia hrozacej 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 zástupca 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 vyvolené trestnoprávne následky.
2. V prípade nutnosti naliehavého vstupu do bytu za existencie priamo hrozaceho 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 hrozace nebezpečenstvo v sprievode Správcu, alebo zástupcu vlastníkov za súčasného násilného prekonania vstupných dverí alebo okien. Zodpovednosť za škodu, ktorá vznikla násilným vstupom do bytu sa spravuje ustanoveniami občianskeho zákonníka.
3. 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 vlastníkov, je povinný uhradiť zvýšenie ceny vykonávaných prác a všetky škody, ktoré týmto odmietnutím alebo odopretím vznikli.

### **IV. Čistota a poriadok**

1. Vlastník je povinný správať sa tak, aby zbytočne a nad mieru neznečisťoval spoločné priestory domu, výťah a okolité priľahlé pozemky.
2. Čistotu a poriadok spoločných priestorov zabezpečuje správca domu na náklady vlastníkov v rozsahu podľa dohody s upratovacou firmou.
3. Vlastník je povinný bezodkladne na svoje náklady odstrániť poškodenia a mimoriadne znečistenia (napr. od domácich zvierat, znečistenie spôsobené pri sťahovaní alebo prestavbe bytu a pod.), ktoré spôsobil on sám alebo tí, ktorí v byte bývajú.

4. Bežný domový (komunálny a triedený odpad) sú vlastníci povinný vysypávať do nádob a v mieste na to určenom. Domový odpad je zakázané skladovať, čo i len dočasne, v spoločných priestoroch domu alebo v pivnici.
5. Bežným domovým odpadom nie sú predmety nadrozmernej veľkosti, zariadenie a technické vybavenie bytu, stavebná sutina a pod. Takýto odpad je povinný vlastník odstrániť na vlastné náklady.
6. Vlastník nesmie odkladať veci a predmety v spoločných priestoroch domu, chodbách, schodištiach a pivnici, mimo svojho vlastného pivničného boxu.
7. V prípade, že vlastník odložené veci, alebo predmety po výzve (písomnej: mailom a listom s doručenkou) zo spoločných priestorov neodstráni, tak sa budú považovať za odpad a budú pôvodnému majiteľovi vyúčtované náklady spojené s poslaním listu a s odstránením odložených vecí a predmetov. Ďalej správca voči nemu uplatní sankciu 50,- Eur, ktorá bude príjmom fondu opráv. Pokiaľ nebude známy majiteľ vecí, tak sa tieto veci budú pokladať za odpad, ktorý bude odstránený na náklady bytového domu. Náklady spojené s odstránením odložených vecí a predmetov a s nimi spojená sankcia môžu byť uplatnené aj spätne, pokiaľ nebol známy pôvodný majiteľ vecí a zistí sa až dodatočne.
8. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru je povinný bezodkladne na vlastné náklady odstrániť väčšie znečistenie spoločných priestorov, ktoré spôsobil sám, jeho domáce zvieratá, resp. jeho návšteva. V prípade neodstránenia znečistenia spoločných priestorov správca môže voči nemu uplatniť sankciu vo výške 50,- Eur, ktorá bude príjmom fondu opráv.

#### ***V. Informačné zariadenia v dome***

1. Vlastník je povinný označiť svoj byt, pivničný box a poštovú schránku buď číslom zhodným s číslom bytu a/alebo priezviskom.
2. Správca domu prostredníctvom zástupcu vlastníkov označí každé podlažie, dom a dorozumievacie zariadenie v dome.
3. Správca domu prostredníctvom zástupcu vlastníkov zabezpečí vyvesenie informácií na informačnej nástenke na prízemí domu v blízkosti hlavného vchodu.

#### ***VI. Spoločné priestory a zariadenie v dome***

1. Správca domu je povinný starať sa o riadny chod a udržiavanie spoločných priestorov a spoločných zariadení domu.
2. Spoločné priestory smú vlastníci používať len v súlade s kolaudačným rozhodnutím.
3. K hlavným uzáverom vody, elektrickej energie, kanalizačným čistiacim otvorom a iným podobným zariadeniam musí byť umožnený prístup minimálne správcovi, a to aj vtedy, keď sú tieto zariadenia v miestnostiach vlastníkov.
4. Hlavné uzávery vody a elektrickej energie musia byť zreteľne označené v zmysle príslušných zákonov.
5. Osoba, ktorá uzatvára hlavné uzávery elektrickej energie a vody, musí zabezpečiť, aby sa vlastníkom včas oznámilo ich uzavretie a znovuotvorenie, okrem mimoriadnych prípadov a havarijných prípadov.

#### ***VII. Otváranie a zatváranie domu***

1. Vlastníci sú povinní po vstupe do domu skontrolovať správne uzavretie vchodových dverí.
2. Nefunkčnosť zatvárania vstupných dverí je potrebné bezodkladne oznámiť správcovi domu.

3. Vlastníci nesmú umožňovať vstup do domu neznámym osobám.

#### ***VIII. Užívanie pivníc***

1. Vlastníci sú povinní zodpovedne ukladať a pravidelne kontrolovať odložené veci vo svojom pivničnom boxe s ohľadom na možné zvýšené riziko požiaru a výskyt hlodavcov.
2. Vlastník, ktorý uskladňuje vo svojom pivničnom boxe potraviny, je povinný vykonávať také opatrenia, aby uložené potraviny neboli zdrojom šírenia hmyzu a hlodavcov.

#### ***IX. Vyvesovanie a vykladanie vecí***

1. Veci uložené alebo vyvesené v oknách, na balkónoch a loggiách viditeľných z verejných priestorov nesmú narušiť vzhľad domu.
2. Kvety v oknách, balkónoch, loggiách a pod. musia byť zabezpečené proti pádu. Pri zalievaní nesmie voda pretekaním poškodzovať dom a osobný majetok ostatných vlastníkov.

#### ***X. Prášenie a čistenie predmetov***

1. Na chodbách, schodištiach, z okien, balkónov a loggií nie je dovolené čistiť obuv, šatstvo, koberce a iné predmety.

#### ***XI. Pokoj v dome***

1. Vlastníci bytu a ostatné osoby žijúce v bytoch a iné osoby zdržiavajúce sa v dome sú povinní správať sa tak, aby nerušili ostatných vlastníkov (napr. nadmerným hlukom).
2. Právo na nerušený odpočinok vyžaduje, aby sa v čase nočného pokoja, t. j. od 22:00 h do 6:00 h zabránilo akémukoľvek nadmernému hluku. V tomto čase nie je dovolené hrať na hudobný nástroj, spievať, hlučne sa zabávať a vykonávať akúkoľvek činnosť, z ktorej vzniká nadmerný hluk. Vlastníci sú povinní v tomto čase stíšiť rozhlasové a televízne vysielanie prípadne reprodukovanie záznamy na izbovú počuteľnosť.
3. Obsluhovať výťah, vchodové dvere domu, pohybovať sa alebo komunikovať v spoločných priestoroch domu je dovolené s ohľadom na nočný pokoj.
4. Ak vlastník, nájomca, podnájomník alebo iná osoba v domácnosti akýmkoľvek spôsobom ruší nočný pokoj, správca voči majiteľovi bytu uplatní sankciu 50,- Eur, ktorá bude príjmom fondu opráv, prípadne môže byť privolaná polícia a tá udelí sankciu podľa platnej legislatívy.
5. Výnimkou z nočného kludu môžu byť len oslavy celospoločensky uznávaných sviatkov.
6. Stavebné úpravy s hlukom je možné vykonávať len v čase od 8:00 h do 19:00 h počas pracovného týždňa a v sobotu v čase od 9:00 h do 19:00 h. Oba prípady je potrebné oznámiť správcovi objektu a vyvesiť oznam pre ostatných vlastníkov pri hlavnom vchode do bytového domu a vo výťahoch.
7. V nedeľu a cez sviatky nie je povolené vykonávať stavebné úpravy s hlukom.

### ***XII. Chov zvierat***

1. Chovať alebo mať v držbe psov, mačky a iné zvieratá je dovolené len za predpokladu, že chovom nebudú obťažovaní ostatní vlastníci hlukom prípadne znečisťovaním spoločných priestorov a okolia domu (napr. trávnikov...).
2. Vlastník je povinný riadiť sa platnými zákonmi a všeobecnými záväznými nariadeniami mestskej časti Mesta Považská Bystrica upravujúcimi chov zvierat a zákonom o ochrane zvierat.

### ***XIII. Zákaz fajčenia***

1. Vo všetkých spoločných priestoroch (chodbách, spoločných miestnostiach, vestibule) je zákaz fajčenia. V prípade nedodržania uvedeného správca uplatní sankciu 50,- Eur, ktorá bude príjmom fondu opráv.
2. Vyhadzovanie ohorkov z balkónov, loggií, okien je prísne zakázané.

### ***XIV. Záverečné ustanovenia***

1. Spory vznikajúce porušením prijatých zásad Domového poriadku môžu vlastníci riešiť v zmysle zákona NR SR č. 372/1990 o priestupkovom konaní alebo súdnou cestou podaním žaloby zo strany vlastníka.
2. Tento domový poriadok nadobúda účinnosť dňom odsúhlasenia vlastníkmi.

-----  
Zástupcovia vlastníkov  
bytového domu

-----  
Správca  
bytového domu