

**Okresné správcovské bytové družstvo  
Prievdza**



**DOMOVÝ PORIADOK**

**Prvá časť**  
**Všeobecné ustanovenia**

**Čl. I.**  
**Úvodné ustanovenie a základné pojmy**

1. Tento domový poriadok upravuje najmä práva a povinnosti vlastníka bytu a nebytového priestoru, správcu bytového domu vlastníka, prenajímateľa a nájomníka bytu a nebytového priestoru vyplývajúce z užívania bytu a nebytového priestoru, ich vzájomné vzťahy a vzájomné vzťahy nájomcov bytov a nebytových priestorov a vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, spôsob zabezpečenia poriadku a čistoty v dome a jeho okolí, spôsob užívania nebytových priestorov, spoločných priestorov a zariadení domu. Základné práva a povinnosti vlastníkov a nájomníkov bytov a nebytových priestorov upravuje Občiansky zákonník, Zákon NR SR č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a zákon 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
2. Správu bytového domu vykonáva správca Okresné správcovské bytové družstvo Prievidza so sídlom Ul. Stavbárov č. 6, 971 01 Prievidza na základe zmluvy o výkone správy.
3. **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.
4. **Nájomca** je osoba, ktorá uzavrela s vlastníkom bytu alebo nebytového priestoru zmluvu o nájme bytu alebo nebytového priestoru.
5. **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.
6. **Osoby zdržiavajúce sa v dome** sú všetky osoby, ktoré vstúpili do domu a sa v ňom zdržiavajú.
7. **Zástupca vlastníkov** v dome je fyzická osoba zvolená vlastníkami bytov, ktorý zabezpečuje komunikáciu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome so správcom.
8. **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.
9. **Byt** je súbor miestností alebo miestnosť, ktoré sú rozhodnutím stavebného úradu určené na bývanie a môžu na tento účel slúžiť ako samostatné bytové jednotky.
10. **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.).
11. **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, schodištia, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé konštrukcie. (špecifikovať podľa svojich podmienok)

12. **Spoločnými zariadeniami domu** sa rozumejú zariadenia, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne domu. Sú to najmä výtahy, práčovne, žehliarne, sušiarne, kočíkárne, 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 plynomer.

## Čl. II.

### **Práva a povinnosti vlastníkov a nájomníkov bytov a nebytových priestorov spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov**

1. Vlastník bytu, osoby ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti, nájomcovia bytov a podnájomníci, majú právo užívať byt a jeho príslušenstvo, právo užívať spoločné priestory a zariadenia domu a právo používať služby, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu. Vlastník/užívateľ bytu alebo nebytového priestoru je povinný dbať pri výkone svojich práv na to, aby svojím konaním nerušil ostatných vlastníkov/užívateľov bytov alebo nebytových priestorov pri výkone ich vlastníckych práv. 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.
2. Vlastník bytu má právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe domu, rozhodovať ako spoluvlastník o spoločných zariadeniach a častiach domu, príslušenstve a pozemku, najmä o spôsobe ich prevádzky, údržby a opráv.
3. Vlastník bytu, ako aj nájomca bytu a podnájomník je povinný užívať byt, spoločné priestory a zariadenia domu tak, aby neobťažoval iného a vážne neohrozoval jeho práva. Nesmie obťažovať iných hlukom, prachom, popolom, dymom, plynmi, pachmi, pevnými a tekutými odpadmi alebo vibráciami.
4. Vlastník bytu je povinný včas vykonať opravy v byte, resp. realizovať opatrenia na elimináciu škôd, alebo minimalizáciu už vzniknutých škôd, inak zodpovedá v plnom rozsahu za škody, ktoré nesplnením jeho povinností vznikli.
5. Nájomca bytu alebo podnájomník je povinný oznámiť vlastníkovi bez zbytočného odkladu potrebu väčších opráv v byte, ktoré má znášať vlastník a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá neplnením tejto povinnosti vznikla.
6. Vlastník bytu, nájomca bytu alebo podnájomník má povinnosť konať tak, aby pri užívaní, udržiavaní, zmenách, pri prenajatí bytu alebo nebytového priestoru v dome, prípadne jeho časti nerušil a neohrozoval ostatných vlastníkov vo výkone ich vlastníckych, spoluvlastníckych a užívacích práv.
7. Vlastník bytu, nájomník alebo podnájomník je povinný umožniť na požiadanie na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do bytu alebo nebytového priestoru správcovi, alebo osobe oprávnenej vykonať opravu a údržbu spoločných častí a zariadení domu ktoré sú prístupné z bytu ktorý užíva, alebo montáž a údržbu zariadení na meranie spotreby tepla a vody v byte a nebytovom priestore a odpočet nameraných hodnôt.

8. Vlastník bytu, nájomník alebo podnájomník je povinný odstrániť vady a poškodenia, ktoré spôsobil v byte alebo dome sám, jeho spolubývajúcí, príp. návštevníci. Ak sa tak nestane, má správca domu právo po predchádzajúcom upozornení vady a poškodenia odstrániť a požadovať od vlastníka bytu a nebytového priestoru náhradu.

### Čl. III.

#### Stavebné úpravy bytu a nebytového priestoru

1. Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku ( Stavebný zákon ) v znení zmien a doplnkov a vyhláška MŽP SR č. 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona určuje, v ktorých prípadoch postačí stavebnému úradu ohlásenie stavebných úprav a udržiavacích prác, v ktorých prípadoch je potrebné stavebné povolenie a v ktorých prípadoch nie je potrebné ani ohlásenie.

2. Ohlásenie stavebných úprav je potrebné v prípade:

- a) pri stavebných úpravách, ktorými sa podstatne nemení vzhľad stavby, nezasahuje sa do nosných konštrukcií stavby, nemení sa spôsob užívania stavby a neohrozujú sa záujmy ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov,
- b) pri udržiavacích prácach, ktoré by mohli ovplyvniť stabilitu stavby, požiarne bezpečnosť stavby, jej vzhľad, alebo životné prostredie a pri všetkých udržiavacích prácach na stavbe, ktorá je kultúrnou pamiatkou.

3. Ohlásenie stavebných úprav nie je potrebné pri udržiavacích prácach ktoré neovplyvňujú stabilitu stavby, požiarne bezpečnosť stavby, jej vzhľad alebo životné prostredie.

4. V ostatných prípadoch je potrebné žiadať príslušný stavebný úrad o vydanie stavebného povolenia.

5. Pred zámerom uskutočniť stavebné úpravy v byte, alebo udržiavacie práce, aj v prípadoch, ak tieto úpravy bude vykonávať nájomca, resp. podnájomník, **je vlastník bytu** povinný o tejto skutočnosti písomne informovať správcu. Správca k zámeru vlastníka, resp. nájomcu alebo podnájomníka vydá písomné stanovisko. Ak je písomné stanovisko správcu kladné, vlastník, nájomca alebo podnájomník bytu je oprávnený uskutočniť zámer až po jeho obdržaní. Realizáciu úprav bytu alebo nebytového priestoru v dome, ktorými vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome mení vzhľad domu a zasahuje do spoločných častí a spoločných zariadení domu vrátane odpojenia od spoločných rozvodov vykurovania a prípravy teplej úžitkovej vody v dome, príslušenstva alebo príľahlého pozemku môže vykonať vlastník iba v súlade so stavebným zákonom a na základe udelenia súhlasu nadpolovičnej väčšiny všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

6. 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 správcovi z dôvodu kontroly, či stavebné úpravy neohrozujú alebo nemenia spoločné časti domu alebo spoločné zariadenia domu alebo či sa vykonávajú v súlade s projektovou dokumentáciou (ak je táto potrebná) alebo v súlade so statickým posudkom.

7. 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 so súhlasom nadpolovičnej väčšiny všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. V prípade neakceptovania tejto povinnosti zo strany vlastníka bytu alebo nebytového priestoru môže dôjsť k narušeniu statiky celého bytového domu. V prípade neoprávneného zásahu do stenových nosníkov vlastníkom bytu alebo nebytového priestoru zodpovedá za vzniknuté škody v celom rozsahu.

8. 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, zmenu tvarového vyhotovenia okien, zmenu farebného vzhľadu okien alebo balkónov a pod.

9. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru nesmie vykonávať úpravy, ktorými by v neprimeranom rozsahu rušil alebo ohrozoval ostatných vlastníkov, alebo menil vzhľad domu bez súhlasu potrebného kvóra ostatných 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.

10. V záujme bezpečnosti vlastníkov bytov a nebytových priestorov, každé nedodržanie stavebného zákona je správca povinný ohlásiť stavebnému úradu.

11. Búracie a rekonštrukčné práce na obnove alebo úpravách bytu alebo nebytového priestoru s použitím nástrojov vydávajúcich nadmerný hluk je možno vykonávať nasledovne:

- v pracovných dňoch od 8,00 hod. max. do 18,00 hod.

- v sobotu od 8,00 hod. max. do 16,00 hod.

- v nedeľu a počas všetkých oficiálnych sviatkov: akékoľvek práce sprevádzané zvýšeným hlukom sú zakázané.

12. V prípade akýchkoľvek úprav bytu alebo nebytového priestoru je realizátor prác povinný písomne informovať ostatných užívateľov bytov a nebytových priestorov o čase realizácie prác a termínoch ich začatia a ukončenia. Oznam je potrebné zverejniť na mieste v dome obvyklom bytového domu (ak má dom viacej vchodov, je potrebné oznam zverejniť vo všetkých vchodoch bytového domu v súlade so zmluvou o výkone správy).

13. Je zakázané obťažovať ostatných vlastníkov/užívateľov bytov a nebytových priestorov nadmerným hlukom z TV prijímačov, rádioprijímačov a inej zvukovej techniky, neprimeraným búchaním dverí, úmyselným dupotáním, spevom a pod.. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru je povinný v čase nočného klľudu svoju činnosť prispôbiť tak, aby je výkonom nerušil ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

## **Druhá časť** **Užívanie bytového domu**

## **Čl. I. Pokoj v dome**

1. Vlastník bytu, nájomca alebo podnájomník a osoby, ktoré s ním žijú v domácnosti, ako aj iné osoby zdržiavajúce sa v dome, sú povinní správať sa tak, aby nerušili ostatných vlastníkov bytov nadmerným hlukom, nerobili výtržnosti, ani inak nezhoršovali podmienky riadneho užívania bytov.

2. Nočný klud je stanovený **od 22.00 hod do 6.00 hod.** V tomto čase nie je povolené vykonávať akúkoľvek činnosť, ktorá by spôsobovala nadmerný hluk. V tomto čase nie je dovolené hrať na hudobných nástrojoch, spievať, hlučne sa zabávať ani vykonávať činnosť, ktorá by mala negatívny vplyv na ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov, nájomcov a podnájomníkov v bytovom dome.

3. Vlastníci bytov, nájomcovia alebo podnájomníci sú povinní v tomto čase prispôbiť hlasitosť televíznych, rozhlasových a ostatných audiovizuálnych a iných zariadení vydávajúcich zvuk na izbovú počuteľnosť.

4. Vlastník/užívateľ bytu alebo nebytového priestoru je povinný používať iba také elektrické spotrebiče, stroje a prístroje, ktoré svojou činnosťou nespôsobujú rušenie príjmu rozhlasových a televíznych prijímačov a funkcie iných prístrojov ostatných vlastníkov/užívateľov bytov alebo nebytových priestorov.

5. Nadmerne hlučné elektrické spotrebiče (napr. vrtáčka, mixér, vysávač, tepovač a pod.) sa nesmú používať v čase od 20,00 hod. do 08,00 hod.

6. Výnimkou z nočného kludu môžu byť len oslavy celospoločensky uznávaných sviatkov.

7. Porušenie povinností pre zabezpečenie pokoja v dome sa podľa zákona o priestupkoch môže posudzovať ako priestupok, ktorý podlieha sankciám.

## **Čl. II Uzamykanie bytového domu**

1. Z dôvodu ochrany životov, zdravia a majetku vlastníkov bytov a nebytových priestorov sú vlastníci a užívatelia bytov a nebytových priestorov povinní prijať opatrenia na zamedzenie pohybu cudzích osôb v bytovom dome tak, aby zabezpečili svoju bezpečnosť, dodržali ustanovenia Zákona 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov a Vyhlášky 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii a umožnili rýchly zásah všetkým záchranným zložkám vrátane mestskej a štátnej polície.

2. Pri výmene vchodovej zámkovej vložky, resp. inštalácii tzv. „elektrického vrátnika“ má každý vlastník bytu právo na kľúče, resp. čipy hradené z fondu prevádzky, údržby a opráv v počte na akom sa dohodnú vlastníci bytov a nebytových priestorov na schôdzi, resp. formou písomného hlasovania. Výmenu vložky a rozmnoženie kľúčov zabezpečí zástupca vlastníkov bytov a nebytových priestorov, resp. iná osoba poverená vlastníckmi bytov a nebytových priestorov.

## **Čl. III Zabezpečenie prístupu do bytového domu**

1. V každom vchode domu môže byť vlastníkami bytov a nebytových priestorov poverená osoba (domový dôverník), ktorá zabezpečí prístup do vchodu cudzím osobám a má kľúče od uzamknutých spoločných priestorov domu. Ak takáto osoba neexistuje, túto povinnosť zabezpečuje zástupca vlastníkov bytov a nebytových priestorov zvolený vlastníkami bytov a nebytových priestorov.

2. Každý vlastník bytu, nájomník alebo podnájomník je povinný vpustiť do domu havarijnú službu, príslušníkov požiarneho zboru, polície, osoby poskytujúce lekársku pomoc, kontrolne orgány štátnej správy po predchádzajúcej identifikácii konkrétnej osoby.

#### **Čl. IV.**

##### **Poriadok a čistota v dome a jeho okolí**

1. Čistotu a poriadok v spoločných častiach a zariadeniach domu, ako aj okolí domu zabezpečujú vlastníci bytov a nebytových priestorov a to buď vlastnými silami, alebo dodávateľsky, po schválení na schôdzi vlastníkov, resp. písomným hlasovaním.

2. Ak sa upratovacie a udržiavacie práce v dome vykonávajú dodávateľským spôsobom, rozsah prác a interval ich vykonávania je po schválení vlastníkami bytov, uvedený v zmluve o dielo s vybraným dodávateľským subjektom.

3. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru, nájomca alebo podnájomník je povinný bezodkladne na vlastné náklady odstrániť väčšie znečistenie spoločných priestorov, ktoré spôsobil sám, jeho domáce zvieratá, resp. jeho návšteva.

4. V prípade vykonávania stavebných úprav v byte vlastníka, ktoré je spojené so znečisťovaním spoločných priestorov v dome, najmä schodiska, je vlastník resp. realizátor úprav povinný zabezpečiť ich priebežné čistenie. Vyprodukovaný drobný stavebný odpad je vlastník bytu, resp. realizátor úprav povinný zlikvidovať na vlastné náklady.

5. Systém nakladania s odpadmi je upravený príslušným Všeobecne záväzným nariadením o nakladaní s komunálnymi odpadmi a drobnými stavebnými odpadmi na území územného celku v katastri ktorého sa bytový dom nachádza.

6. Vlastník bytu, nájomca alebo podnájomník je povinný triediť a zhromažďovať komunálny odpad a jeho jednotlivé zložky ukladaním do vyhradených kontajnerov, zberných nádob, príp. miest na to určených.

7. Vlastník bytu, nájomca alebo podnájomník nesmie do zberných nádob a kontajnerov na zmesový komunálny odpad ukladať uhynuté zvieratá, horľavý, výbušný odpad a odpad, ktorý by svojím zložením ohrozil zdravie zamestnancov spoločnosti likvidujúcej vyprodukovaný odpad.

8. Vlastník bytu, nájomca alebo podnájomník nesmie odhadzovať odpady do kanalizačných zariadení (záchody, výlevky), vyhadzovať odpad z okien, krmiť vtáctvo a túlavé zvieratá z toho dôvodu, aby nedošlo k premnoženiu hlodavcov.

9. V komunikačných priestoroch domu – únikových cestách (schodiská, chodby) je zakázané uskladňovať akýkoľvek odpad, nábytok, iný nadrozmerný odpad a akékoľvek predmety rôzneho charakteru, ktoré obmedzujú priechodnosť únikových ciest.

10. V prípade obmedzenia priechodnosti únikových a komunikačných ciest v dome nadrozmernými predmetmi budú tieto bezodkladne odstránené na náklady vlastníka bytu, nájomcu alebo podnájomníka, ktorému predmety patria.

11. V prípade udelenia sankcie zo strany HaZZ z dôvodu obmedzenia priechodnosti únikových a komunikačných ciest nadrozmernými predmetmi bude táto zosobnená vlastníkovi bytu, nájomcovi alebo podnájomníkovi, ktorému predmety preukázateľne patria. Tým nie je dotknutá povinnosť vlastníka bytu, nájomcu alebo podnájomníka tieto predmety z únikových a komunikačných ciest natrvalo odstrániť.

12. V prípade, ak dôjde z dôvodu obmedzenia priechodnosti únikových a komunikačných ciest v dome nadrozmernými predmetmi k ujme na živote, zdraví alebo majetku ostatných vlastníkov bytov, nájomcov, podnájomníkov, návšteví alebo iných osôb oprávnené sa pohybujúcich v priestoroch bytového domu (kontrolné orgány, pracovníci údržby, pracovníci upratovacej služby, zamestnanci správcu a pod.) je majiteľ nadrozmerných predmetov obmedzujúcich priechodnosť únikových a komunikačných ciest v bytovom dome, ktoré túto ujmu spôsobili v plnom rozsahu zodpovedný za vzniknuté škody.

13. Vlastník bytu, nájomca alebo podnájomník nesmie vetrať byt do chodby, výparní z varenia a dymom z cigariet zamorovať ovzdušie schodiska a tým znepříjemňovať život ostatným vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome.

14. V spoločných priestoroch domu je zakázané fajčiť, iným spôsobom používať tabakové výrobky, používať alkoholické nápoje a omamné a psychotropné látky. V spoločných priestoroch je potrebné dbať na čistotu a udržiavať poriadok. Cigaretové ohorky, popol z cigariet a smetie je zakázané vyhadzovať z okien bytov, balkónov, loggií alebo terás domu.

15. Balkóny, loggie a terasy je potrebné udržiavať v čistote a odstraňovanie nečistôt a snehu je potrebné vykonávať tak, aby nedošlo k ohrozeniu bezpečnosti osôb a majetku.

## **Čl. V**

### **Informačné zariadenia v dome**

1. Vlastník bytu alebo nájomca je povinný označiť svoj byt, nebytový priestor (aj v prípade že je prenajatý), poštovú schránku, ako aj priestory určené ako príslušenstvo bytu svojím menom, resp. názvom firmy.

2. Vlastníci bytov a nebytových priestorov umiestnia v blízkosti domového vchodu (spravidla na prízemí) na viditeľnom mieste závesnú skrinku na oznamy (tzv. miesto v dome obvyklé). Základné informácie, ktoré by sa v skrinke mali nachádzať: adresa správcu objektu s uvedením telefónnych čísiel do firmy správcu a na havarijnú službu výťahov a inžinierskych sietí, rozsah prác upratovacej služby a termíny vykonávania prác, nákres (plán) umiestnenia domových uzáverov vody, plynu, kúrenia, telefónne čísla pre tiesňové volania, meno osoby zodpovednej za uloženie kľúčov od zamknutých spoločných priestorov, oznámenia o schôdzi alebo písomných hlasovaniach, zápisnice zo schôdzi alebo písomných hlasovaní, dôležité oznamy pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov a pod.

## **Čl. VI.**

### **Prášenie a čistenie predmetov**



1. V domoch vybavených zariadením na čistenie a prášenie kobercov, môžu vlastníci bytov, nájomcovia alebo podnájomníci koberce a iné predmety čistiť len na tomto zariadení.
2. Vytriasať, prášiť a čistiť predmety z okien bytov je zakázané.
3. V prípade, že dôjde činnosťou vlastníka bytu, nájomcu alebo podnájomcu k znečisteniu priestoru určeného na čistenie a prášenie kobercov, je vlastník, nájomca alebo podnájomník povinný vykonať jeho očistenie.

## Čl. VII

### Terasy, balkóny, loggie, okná, vyvesovanie a vykladanie vecí

1. Veci uložené, alebo vyvesené v oknách viditeľných z verejného priestranstva nesmú rušiť vzhľad domu.
2. Kvety a iné predmety umiestnené na parapetných doskách okien a na balkónoch musia byť bezpečne zaistené proti pádu. Pri polievaní kvetov nesmie voda pretekať, znečisťovať fasádu a poškodzovať spoločné časti domu a majetok ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov, resp. chodcov.
3. V celom bytovom dome musí byť zachovaná jednotná farebnosť terás, balkónov, loggií a okien.
4. Dodatočné uzatváranie priestoru loggií a balkónov musí byť riešené jednotným certifikovaným systémovým riešením v súlade s požiadavkami stavebného úradu. Individuálne uzatváranie priestoru loggií a balkónov je možné iba na základe povolenia potrebného kvóra ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a musí ho vykonať odborne spôsobilá osoba.

## Čl. VIII

### Užívanie spoločných priestorov domu

1. Spoločné priestory v dome môžu vlastníci, resp. nájomcovia bytov alebo podnájomníci užívať len na účel, na ktorý boli prvotne určené. Vlastníci/užívatelia bytov a 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, prenosných hasiacich prístrojov, spoločných televíznych antén, káblových rozvodov a kamerových systémov.  
Zmena účelu užívania priestorov, môže byť vykonaná len v súlade so stavebným zákonom a so súhlasom potrebného kvóra ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov.
2. V spoločných priestoroch domu, nesmú byť umiestňované materiály a predmety ohrozujúce bezpečnosť vlastníkov bytov, resp. nájomcov a podnájomníkov a látky ktoré by mohli vyvolať nebezpečenstvo vzniku požiaru, alebo výbuchu.
3. Do priestorov kočikárne možno okrem detských kočíkov a invalidných vozíkov umiestňovať najmä bicykle, detské kolobežky, trojkolky. V spoločných priestoroch je **zakázané parkovať** mopedy a motorčky, skladovať pohonné hmoty a iný horľavý materiál. V týchto priestoroch je zakázané manipulovať s otvoreným ohňom, horľavými a výbušnými látkami.

4. Kľúče od pracovne a sušiarne, ak je táto využívaná všetkými vlastníkami bytov, sú uložené u osoby poverenej vlastníkami bytov a nebytových priestorov v dome alebo takým spôsobom, aby bol zabezpečený prístup všetkých vlastníkov bytov do dotknutého priestoru. Použitie týchto priestorov v prípade, ak sú využívané všetkými vlastníkami alebo užívateľmi bytov v dome je možné napr. podľa časového rozpisu na ktorom sa vlastníci dohodnú.

5. Za poriadok a čistotu v pracovni a sušiarne, ak sú tieto využívané všetkými vlastníkami a užívateľmi bytov v dome zodpovedá vlastník, resp. užívateľ bytu, ktorý ich použil.

6. Vlastníkom/užívateľom bytov a nebytových priestorov je zakázaný vstup do výťahových šacht, do strojovne výťahu a na strechu bytového domu. Zároveň sa vlastníkom/užívateľom bytov a nebytových priestorov zakazuje vstupovať na vrchnú vonkajšiu časť výťahovej kabíny.

7. Vlastník/užívateľ bytu alebo nebytového priestoru je povinný dodržiavať protipožiarne predpisy, najmä neodkladať veci na chodbách a spoločných častiach domu, ktoré by bránili v priechodnosti únikových ciest a priamemu zásahu všetkých záchranných a poriadkových zložiek.

Všetky vchody, schody a schodištia bytového domu musia byť trvale voľné a priechodné. Vlastníci/užívatelia bytov a nebytových priestorov nesmú v nich umiestňovať žiadne predmety obmedzujúce pohyb. Protipožiarne hydranty a prenosné hasiace prístroje musia byť v prevádzkyschopnom stave vrátane návodu na ich použitie a zásad protipožiarnej ochrany umiestnených na viditeľnom a dostupnom mieste. Hydranty sa nesmú používať na iné, ako protipožiarne účely a zakazuje sa ich úmyselné poškodzovanie.

8. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru je povinný čitateľne označiť svoj byt alebo nebytový priestor a na vstupných dverách a na zvončekovom paneli.

9. Umiestňovať a lepiť informačné materiály, pozvánky na schôdze vlastníkov a oznámenia o písomnom hlasovaní, zápisnice zo schôdzí vlastníkov a písomného hlasovania môže výlučne zástupca vlastníkov bytov a nebytových priestorov a správca. Propagačné materiály, letáky, inzeráty a iné obdobné materiály sa v spoločných priestoroch nesmú umiestňovať. Každé zistenie závad a nedostatkov v spoločných priestoroch je vlastník/užívateľ bytu alebo nebytového priestoru povinný bez zbytočného odkladu oznámiť zástupcovi vlastníkov bytov a nebytových priestorov, resp. správcovi.

10. Vlastník/užívateľ bytu alebo nebytového priestoru je povinný chrániť spoločný priestor domu vykonaním úkonov smerujúcim k zamedzeniu vstupu nežiadúcich osôb do objektu a to najmä zatváraním vchodových dverí a nevpúšťaním 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.

## **Čl. IX.**

### **Chov domácich zvierat**

1. Domáce zvieratá, najmä mačky a psov možno chovať v byte, iba v súlade s všeobecne záväzným nariadením o chove zvierat.

2. Majitelia domácich zvierat sú povinní dbať na to aby 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. Zvieracie exkrementy sú povinní bezodkladne odstrániť a zlikvidovať.

3. Majitelia domácich zvierat sú povinní zabezpečiť základné hygienické, veterinárne a bezpečnostné opatrenia a opatrenia proti svojoľnému úteku chovaného zvierat'a.

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 táto osoba je povinná zabráňovať vzniku škôd na majetku, na prírode a životnom prostredí, ktoré by pes mohol spôsobiť.

5. Je zakázané chovať, alebo držať zvieratá na balkónoch, v pivniciach a v iných spoločných priestoroch.

## **Čl. X.**

### **Televízne a rozhlasové antény**

1. Televízne, rozhlasové a satelitné antény, klimatizačné jednotky a iné zariadenia umiestnené na vonkajšej fasáde je možné zriaďovať len na základe písomnej žiadosti záujemcu, adresovanej ostatným vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome a odovzdanej zástupcovi vlastníkov bytov a nebytových priestorov ako podklad pre rokovanie schôdze vlastníkov, resp. pre písomné hlasovanie. Realizáciu možno uskutočniť iba prostredníctvom odborne spôsobilej osoby. Samotnej realizácii musí predchádzať súhlas potrebného kvóra vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome prostredníctvom schôdze, resp. písomného hlasovania.

## **Čl. XII.**

### **Požiarňa ochrana v dome**

1. Požiarňa ochrana v dome je zabezpečovaná v zmysle platných právnych predpisov.

2. Na mieste v dome obvyklom musí byť vyvesený zoznam telefónnych čísel pre prípad potreby tiesňového volania a havarijných situácií.

3. K hlavným uzáverom plynu, vody, elektriny, kanalizačným čistiacim otvorom a iným podobným zariadeniam musí byť v každom prípade zabezpečený voľný prístup. Priestory, v ktorých sú umiestnené hlavné uzávery plynu, vody a elektriny nesmú slúžiť na skladovanie vecí spôsobom brániacim voľnému prístupu k hlavným uzáverom.

4. Je mimoriadne dôležité, aby boli všetky únikové cesty, únikové východy a zásahové cesty, nástupné plochy a prístup k nim trvale označené, priechodné a voľné, nielen pre obyvateľov bytového domu v prípade nutnosti urýchleného opustenia bytového domu, ale najmä pre jednotky rýchlej zdravotnej pomoci, hasičské jednotky a iné zložky záchranej služby, aby jednotlivé chodby a schodištia neboli zbytočne zužované dekoračnými predmetmi, rastlinami, kvetináčmi, stolčekmi, kreslami a pod.

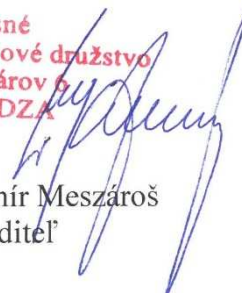
V prípade zistenia porušenia predpisov o ochrane pred požiarmi môže správca, po predchádzajúcom upozornení, zabezpečiť vypratanie spoločných častí a zariadení domu na náklady bytového domu, t.j. vypratanie bude hradené z Fondu prevádzky údržby a opráv domu.

## **Čl. XII.**

### **Spoločné a záverečné ustanovenia**

1. Tento domový poriadok bol schválený na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu EČ ..... potrebnou väčšinou všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome v zmysle Zákona 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov dňa ..... a stáva sa pre každého vlastníka a užívateľa bytu záväzným, vzťahuje sa aj na ostatné osoby, ktoré sa v jeho byte zdržujú, ako aj na nájomníkov a podnájomníkov bytov a ich členov domácnosti.
2. Tento domový poriadok nadobúda platnosť a účinnosť dňom jeho schválenia.
3. Zmeny a dodatky domového poriadku musia byť schválené vlastníckmi bytov a nebytových priestorov v dome v zmysle zákona 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
4. Každý vlastník/užívateľ bytu alebo nebytového priestoru je povinný oboznámiť sa s domovým poriadkom a dodržiavať jeho ustanovenia.
5. Úplné a vždy aktuálne znenie (v prípade jeho zmien a doplnení) domového poriadku musí byť zverejnené na mieste v dome obvyklom na oznamovanie informácií.

Okresné  
správcovské bytové družstvo  
ul. Stavbárov 6  
PRIEVIDZA  
1



Ing. Vladimír Meszároš  
riaditeľ

Okresné správcovské bytové družstvo Prievizda  
správca bytového domu