

DOMOVÝ PORIADOK BYTOVÝCH DOMOV V SPRÁVE STAVEBNÉHO BYTOVÉHO DRUŽSTVA OBČANOV SO SÍDLOM V PEZINKU

Čl. 1

Základné práva a povinnosti

1. Tento domový poriadok upravuje podrobnosti o výkone práv a povinností užívateľov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome správe Stavebného bytového družstva občanov so sídlom v Pezinku (ďalej ako družstvo alebo správca). Domový poriadok a jeho dodatky sú po schválení na schôdzi vlastníkov / v písomnom hlasovaní záväzné pre užívateľov bytov a nebytových priestorov, a osoby prechodne sa zdržujúce v bytovom dome.
2. Užívateľom sa rozumie vlastníkom bytu alebo nebytového priestoru v bytovom dome, nájomca bytu alebo nebytového priestoru v bytovom dome, osoby, ktoré žijú s vlastníkom bytu alebo nájomcom bytu v bytovom dome v spoločnej domácnosti a osoby, ktoré užívajú nebytový priestor v bytovom dome spolu s vlastníkom / nájomcom nebytového priestoru, taktiež osoby, ktoré užívajú byt / nebytový priestor v bytovom dome vo vlastníctve alebo nájme fyzickej osoby / právnickej osoby.
3. Základné práva a povinnosti užívateľov upravujú všeobecne záväzné právne predpisy a zmluvné dokumenty, najmä:
 - a) Zákon č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších právnych predpisov (ďalej Zákon)
 - b) Zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších právnych predpisov (ďalej Občiansky zákonník)
 - c) Zákon č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších právnych predpisov
 - d) Zmluva o výkone správy a jej dodatky
 - e) Stanovy družstva (pre členov družstva)
4. Užívateľ je povinný užívať byt, nebytový priestor, spoločné časti, spoločné zariadenia a príslušenstvo, či zastavaný / priľahlý pozemok bytového domu podľa určenia, užívať služby spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru, dodržiavať všeobecne záväzné právne predpisy, zmluvné dokumenty, zásady dobrého susedského spolužitia a ustanovenia tohto domového poriadku a vytvárať podmienky zaručujúce nerušené bývanie / užívanie bytov a nebytových priestorov v bytovom dome. Užívateľ je povinný sa starať o ochranu majetku pred akýmkoľvek poškodením.
5. Užívateľ je zodpovedný za aktivity svojich rodinných príslušníkov a návštev, nájomcov, prípadne podnájomníkov do tej miery, aby ich aktivity alebo správanie nepoškodzovalo a neobmedzovalo záujmy ostatných užívateľov bytového domu, alebo neboli v rozpore s týmto domovým poriadkom a všeobecne záväznými právnymi predpismi, zmluvnými dokumentmi.

Čl. 2

Prístup do bytov a nebytových priestorov

1. Do bytu / nebytového priestoru užívateľa možno vstúpiť iba s jeho súhlasom. Užívateľ je povinný umožniť na požiadanie na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do bytu alebo nebytového priestoru poverenému zástupcovi vlastníkov, poverenému zástupcovi správcu a osobe oprávnenej vykonávať opravu a údržbu za účelom vykonania obhliadky alebo opravy, montáže, údržby zariadení (napr.: pri poruche rozvodov elektrického vedenia,

vodovodného potrubia, ústredného kúrenia, kanalizácie, odčítania vodomero, odčítania pomerových rozdeľovačov vykurovacích nákladov, inštalácii kontrolného merania teploty v byte / nebytovom priestore, pri požiarnej, živelnej pohrome, resp. inej havárii). Vstup do bytu alebo nebytového priestoru sa vykonáva vo vhodnom a vopred dohodnutom čase a užívateľ je povinný zabezpečiť otvorenie bytu alebo nebytového priestoru v čo najkratšom čase. V prípade požiaru alebo inej živelnej udalosti a pri havárii je vstup do bytu / nebytového priestoru možný aj bez predchádzajúceho dohovoru.

2. Osoba oprávnená vykonávať obhliadku, opravu alebo údržbu, montáž je povinná pred vstupom do bytu / nebytového priestoru legitimovať sa predložením preukazu potvrdzujúceho jej totožnosť.
3. V prípade nutnosti naliehavého vstupu do bytu / nebytového priestoru za existencie priamo hroziaceho nebezpečenstva (ohrozenie života, zdravia, majetku), ktoré za daných okolností nie je možné odvrátiť inak, je vstup do bytu / nebytového priestoru možný aj bez súhlasu užívateľa za súčasného násilného prekonania vstupných dverí alebo okien. Zodpovednosť za škodu, ktorá vznikla násilným vstupom do bytu / nebytového priestoru sa spravuje ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
4. Ak užívateľ bezdôvodne odmietne alebo obmedzí vstup do bytu alebo nebytového priestoru a toto odmietnutie alebo obmedzenie má za následok sťaženie vykonávaných prác alebo zvýšenie ceny za vykonávané práce alebo ohrozenie a 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 alebo nebytového priestoru, spoločných častí a spoločných zariadení, príslušenstva bytového domu, pozemku zastavaného bytovým domom a príľahlého pozemku

1. Užívateľ má právo nerušene užívať byt alebo nebytový priestor a ostatné práva s tým spojené a nakladať s bytom alebo nebytovým priestorom podľa príslušných právnych predpisov, zmluvných dokumentov a tohto domového poriadku.
2. Užívateľ je povinný označiť poštovú schránku a zvonček, prislúchajúce k bytu alebo nebytovému priestoru svojim menom a priezviskom.
3. Užívateľ je povinný chrániť spoločný majetok bytového 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 častiach a spoločných zariadeniach, udržiavaním čistoty a hygieny v spoločných častiach a zariadeniach 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 alebo nebytovom priestore. Vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome prispievajú na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí a spoločných zariadení, príslušenstva bytového domu, zastavaného a príľahlého pozemku, ktoré sú v podielovom ich spoluvlastníctve, stanovenou sumou do fondu prevádzky, údržby a opráv bytového domu.
5. Užívateľ, vlastník bytu / nebytového priestoru v bytovom dome, je povinný na svoje náklady odstrániť závary a poškodenia, ktoré spôsobil v byte / nebytovom priestore alebo v spoločných častiach a spoločných zariadeniach, na príslušenstve bytového domu, zastavanom / príľahlom pozemku sám alebo tí, ktorí s ním bývajú / užívajú byt / nebytový priestor alebo tento užívajú s jeho súhlasom. Ak sa tak nestane, ostatní vlastníci bytového

domu prostredníctvom správcu majú právo po predchádzajúcom upozornení užívateľa na povinnosť závady a poškodenia odstrániť požadovať od užívateľa náhradu účelne vynaložených nákladov na odstránenie závady / poškodenia v prípade ich odstránenia vlastníckmi bytového domu.

6. Užívateľ bytu alebo nebytového priestoru nesmie vykonávať stavebné úpravy ani podstatné zmeny bez predchádzajúceho súhlasu ostatných vlastníkov bytového domu a správcu, a to ani na vlastné náklady. K realizácii úprav je potrebný súhlas príslušných orgánov v stavebnom konaní podľa stavebného zákona. Ide najmä o úpravy a zmeny týkajúce sa vodovodného, elektrického, plynového a iného vedenia, zmenu spôsobu vykurovania, vytváranie 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 užívateľov. Rovnako nemôže vykonávať také zmeny vo vlastnom byte / nebytovom priestore, ktoré sú v rozpore s pôvodným projektom bytového domu a stavebným zákonom a inými príslušnými všeobecne záväznými právnymi predpismi. Užívateľ zodpovedá za prípadnú škodu, ktorá vznikne neodborným vykonávaním zmien alebo úprav. O klimatizácii bližšie pojednáva PRÍLOHA ČÍSLO 2.
7. Správca je oprávnený zabezpečiť vykonanie stavebných úprav alebo iných zmien v byte alebo nebytovom priestore len so súhlasom vlastníka bytu / nebytového priestoru. 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.
8. Užívateľ a iné osoby zdržiavajúce sa v bytovom dome sú povinní správať sa tak, aby sami ani iné osoby nerušili a neobťažovali susedov nadmerným hlukom, nerobili výtržnosti, nezhoršovali podmienky riadneho užívania bytu / nebytového priestoru a bytového domu ostatným užívateľom. Nie je dovolené obťažovať ostatných nadmerným hlukom z TV prijímača, rádioprijímača, zvukovej techniky, neprimeraným búchaním dverí, dupotanim a pod. Rekonštrukcie, opravy a údržby, ktoré si vyžadujú vrtanie, pílenie, búchanie a ďalšie hlučné zvuky sa môžu vykonávať od 8.00 hod. do 18.00 hod. v pracovných dňoch a od 9.00 hod. do 16.00 hod. v sobotu. Užívateľ je povinný v čase od 22.00 hod. do 6.00 hod. dodržiavať nočný pokoj. 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, vrtáčky a iné obdobné prístroje a vykonávať inú činnosť, ktorá spôsobuje hluk. Užívateľ je povinný v tomto čase stíšiť rozhlasové, televízne a iné prijímače na primeranú izbovú počuteľnosť.
9. Ak užívateľ svojím konaním zasahuje do výkonu vlastníckeho / užívacieho práva ostatných užívateľov bytov alebo nebytových priestorov v bytovom dome takým spôsobom, že obmedzuje alebo znemožňuje výkon vlastníckeho / užívacieho práva tým, že hrubo poškodzuje byt / nebytový priestor alebo spoločné časti a spoločné zariadenia, príslušenstvo bytového domu, zastavaný alebo priľahlý pozemok alebo sústavne narušuje pokojné bývanie / užívanie ostatných užívateľov bytov alebo nebytových priestorov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v bytovom dome, môžu sa obyvatelia, ktorí sú vlastníckmi bytového domu, resp. ktorýkoľvek z nich, obrátiť s návrhom na príslušný súd, nakoľko podľa § 11 ods. 5 Zákona môže súd na návrh niektorého vlastníka bytu alebo nebytového priestoru nariadiť predaj bytu alebo nebytového priestoru.

Čl. 4

Poriadok a čistota v bytovom dome

1. Užívateľ je povinný udržiavať poriadok a čistotu v bytovom dome a jeho okolí (zastavaný a príľahlý pozemok, dvor, stanovisko kontajnerov, chodník príľahlý k bytovému domu a pod.) a svojím konaním neohrozovať bezpečnosť a zdravie ostatných obyvateľov / užívateľov bytového domu. Užívateľ je povinný na svoje náklady odstrániť poškodenia a znečistenia, ktoré spôsobil v bytovom dome sám alebo tí, ktorí s ním v byte bývajú, / užívajú byt / nebytový priestor alebo tento užívajú s jeho súhlasom. Vlastníci bytového domu majú 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 nádob na to určených tak, aby bol zachovaný poriadok a čistota. Ak je postup upravený všeobecne záväzným nariadením obce, odpad je užívateľ povinný separovať a takto separovaný ukladať do nádob určených pre konkrétny typ odpadu. Za odvoz a likvidáciu komunálneho odpadu zodpovedá obec.
3. Uskladňovanie nadrozmerného odpadu je dovolené len na zbernom mieste, určenom obcou, nie je dovolené uskladňovanie nadrozmerného odpadu v spoločných častiach a spoločných zariadeniach, príslušenstve bytového domu, príľahom / zastavanom pozemku k bytovému domu. Pôvodca takéhoto druhu odpadu je povinný na vlastné náklady zabezpečiť prepravu a bezpečné znehodnotenie 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., ktoré sú definované v platnej legislatíve, v množstve nad rámec povolenia, nesmú byť uskladňované v spoločných častiach a spoločných zariadeniach, príslušenstve bytového domu, príľahom / zastavanom pozemku.
5. Užívateľ nesmie ukladať žiadne predmety na schodištiach, chodbách, v spoločných častiach a spoločných zariadeniach, príslušenstve bytového domu, pivničných priestoroch, na streche a pri nádobách na domový odpad, na príľahom / zastavanom pozemku.
6. Užívateľ bytu, ktorý vo svojom pivničnom priestore uloží potraviny, tekutiny alebo iné predmety, je povinný vykonať také opatrenia, aby neboli zdrojom šírenia zápachu, hmyzu a hlodavcov.
7. V spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu (chodby, schodišťa, výťahy) nie je dovolené fajčiť, iným spôsobom používať tabakové výrobky, požívať alkoholické nápoje a omamné látky.
8. Ak upratovanie nie je zabezpečené iným spôsobom, poriadok a čistotu v bytovom dome obstarávajú užívatelia sami podľa vopred dohodnutého harmonogramu, ktorý je zverejnený na tabuli v spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu. Súčasťou harmonogramu je vedenie mien užívateľov starajúcich sa o dodržiavanie čistoty a poriadku v určených termínoch. Rozsah prác pri upratovaní zahŕňa:
 - a) zametanie, utieranie, umývanie schodov a chodieb a ostatných spoločných častí bytového domu a spoločných zariadení bytového domu (pivnica, sušiareň, žehliareň, kočíkareň, kabína výťahu a od.) minimálne 1x týždenne,
 - b) čistenie osvetľovacích zariadení, okien v spoločných častiach a spoločných zariadeniach, dverí do bytového domu a do spoločných častí a spoločných zariadení, zábradlí, minimálne 2x ročne,
 - c) čistenie a udržiavanie schodnosti chodníkov a prístupových ciest, schodísk k bytovému domu príľahlých k bytovému domu a k jeho spoločným častiam a spoločným zariadeniam (zametanie, odpratávanie snehu, posypávanie prístupového chodníka pri poľadovici a pod.) podľa potreby bližšie hovorí o problematike PRÍLOHA ČÍSLO 1.

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 v čase od 7.00 hod. do 21.00 hod. Znečistený priestor musí používateľ uviesť do poriadku ihneď po ukončení prášenia alebo podobnej činnosti.
11. Prášenie alebo trasenie kobercov, rohožík, perín, zmetákov, metiel, prachoviek a pod. z okien bytov / nebytových priestorov a spoločných častí a spoločných zariadení, balkónov a loggií, terás, nie je dovolené. V chodbách, výťahoch a ostatných priestoroch bytového domu nie je povolené 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 v spoločných priestoroch bytového domu.

Čl. 5

Všeobecné zásady

1. Sadenie, rezanie, prípadne výrub drevín, alebo všetky zmeny pozemku priliehajúceho k bytovému domu sa riadia všeobecne záväzným nariadením obce. Užívateľ a zástupca vlastníkov sú povinní rešpektovať a dodržiavať ustanovenia predpisov o životnom prostredí.
2. Bez súhlasu vlastníkov bytového domu nesmie byť použitá žiadna časť spoločných častí a spoločných zariadení 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. Akékoľvek poškodenie výťahu je pôvodca tohto poškodenia povinný ihneď ohlásiť zástupcovi vlastníkov bytov alebo správcu. Pôvodca poškodenia zodpovedá za škodu, ktorú na výťahu spôsobil.
4. Kočíkárňu slúži pre užívateľov na odkladanie kočíkov, trojkoliek, bicyklov, saní a iných športových potrieb.
5. Na chodby, schodištia a do iných spoločných častí a spoločných zariadení nie je dovolené ukladať predmety, ktoré bránia ich spoločnému užívaniu alebo môžu sťažiť záchranné práce v prípade vzniku požiaru alebo by pri hromadnom úniku osôb z bytového domu mohli byť príčinou úrazu alebo bránia spriechodneniu únikovej cesty. Do spoločných priestorov (aj kočíkárňu) sa nesmú ukladať motorky, mopedy a pod., z dôvodu dodržiavania predpisov o požiarnej ochrane.
6. Na strechu bytového domu nie je dovolené vychádzať. Prístup na strechu domu je povolený len osobám za účelom kontroly, údržby a opravy strechy a osobám, ktoré užívajú strechu na základe zmluvy o nájme. Užívatelia majú na strechu dovolený prístup len ak to je nevyhnutné na odvrátenie živelných udalostí alebo inej nehody.

Čl. 6

Balkóny a okná

1. Veci uložené alebo vyvesené v oknách viditeľných z verejného priestranstva nesmú rušiť vzhľad bytového 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 iných osôb. Pri ich zalievaní nesmie pretekajúca voda poškodzovať alebo znečisťovať bytový dom, prípadne osobný majetok ostatných užívateľov alebo inej osoby.
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.

Čl. 7

Požiarna ochrana v bytovom dome

1. Požiarna ochrana v bytovom dome je zabezpečovaná podľa vypracovanej a schválenej požiarnej dokumentácie bytového domu. V požiarnej knihe musí byť každoročne zaznamenaná vykonaná kontrola, zistené nedostatky a ich odstránenie.
2. Ak vznikne v bytovom dome požiar, osoby nachádzajúce sa v bytovom dome sú povinné, pokiaľ je to možné, požiar uhasiť dostupnými hasiacimi prostriedkami a požiar urýchlene nahlásiť hasičskému zboru. Správcom určená/obstaraná/ zabezpečená 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: č. tel. 112 – požiar, prvá pomoc, štátna polícia, č. tel. 159 – mestská polícia, podľa miestnych podmienok – havarijná služba, voda, plyn, elektrická energia.
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 využívané užívateľmi bytov a nebytových priestorov.
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 včas dozvedeli o rozsahu ich uzavretia a tiež čas znovu otvorenia, okrem prípadov mimoriadnych a havarijných.

Čl. 8

Domáce zvieratá

1. Chovať alebo mať v držbe domáce zvieratá (mačky, psy, iné zvieratá) možno len v súlade so všeobecne záväzným nariadením obce. V jednom byte je možné chovať maximálne jedného dospelého psa (staršieho ako 6 mesiacov).
2. Vlastníci domácich zvierat sú povinní dbať na to, aby ich domáce zvieratá nespôsobovali hygienické nedostatky alebo nečistotu v bytovom dome a sú povinní okamžite odstrániť spôsobenú nečistotu, ďalej sú povinní zabezpečiť, aby nedošlo k obťažovaniu a ohrozovaniu užívateľov bytového domu.
3. Užívateľ, ktorý chová alebo má v držbe zviera, musí zabezpečiť základné hygienické, veterinárne a bezpečnostné opatrenia a opatrenia proti svojvoľnému úteku zvierat. Pravidlá chovu domácich zvierat musia byť v súlade s všeobecne záväznými predpismi o ochrane zvierat, najmä s predpismi Ministerstva pôdohospodárstva SR, Krajskej a regionálnej veterinárnej a potravinovej správy.
4. Psa ani iné domáce zviera nie je dovolené chovať v spoločných častiach a spoločných zariadeniach, príslušenstve bytového domu, priľahlom pozemku, v pivnici, na balkóne, v garáži a pod. Psa nemožno ponechať v uzavretom priestore (v byte) bez možnosti močenia a vyprázdňovania dlhšie ako 12 hodín denne.
5. V bytovom dome sa nesmú chovať úžitkové zvieratá.
6. Pes sa v spoločných častiach a spoločných zariadeniach nesmie pohybovať bez vôdzky (výnimkou je prípad, ak ho majiteľ nesie na rukách, v košíku alebo v taške).
7. Za psa vždy zodpovedá držiteľ psa alebo osoba, ktorá psa vedie alebo nad psom vykonáva dohľad. Držiteľ psa a iného zvieratá chovaného v bytovom dome zodpovedá za všetky škody spôsobené týmito zvieratami.

8. Vlastník/držiteľ domáceho zvierat'a musí zabezpečiť, aby zviera neobťažovalo iných užívateľov a ich návštevníkov nad mieru primeranú pomerom. Zviera, ktoré bude ohrozovať alebo ohrozi, či poškodí zdravie alebo majetok ostatných užívateľov, nemôže byť naďalej chované v bytovom dome.
9. Správca nenesie žiadnu zodpovednosť za škody, záväzky alebo práva každého druhu, spôsobené alebo spojené s poškodením alebo poranením domácimi zvieratami.

Čl. 9

Vytápanie, zatekanie do bytov

1. Každý užívateľ je povinný správať sa tak, aby svojou činnosťou nespôsobil vytopenie, resp. zatekanie do ostatných bytov, nebytových priestorov v bytovom dome, do spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu. Závalu na zariadení je povinný bez odkladu nahlásiť správcovi.
2. Drobné opravy v byte / nebytovom priestore zabezpečuje užívateľ tak, aby zamedzil zhoršeniu technického stavu a hygienickej úrovne ostatných bytov, spoločných častí a spoločných zariadení alebo nebytových priestorov z dôvodu zatečenia alebo vytopenia.
3. V prípade vytopenia bytu, spoločných častí a spoločných zariadení alebo nebytových priestorov aj z dôvodu nedbanlivosti (jednorazové vytopenie pri praní v pračke, pri poškodení sifónov, nezatvorenie batérie atď.) odstránenie škôd vzniknutých vytopením hradí užívateľ, ktorý vytopenie alebo zatečenie spôsobil. Ak tak neurobí po predchádzajúcom upozornení správcu alebo užívateľa, ktorému spôsobil škodu, môže poškodený zabezpečiť odstránenie škody na náklady užívateľa, ktorý škodu spôsobil.

Čl. 10

Údržba, opravy a služby

1. Poruchy kúrenia, plynu, elektrických rozvodov, rozvodov studenej a teplej vody, poruchy STA, bleskozvodov a kanalizačných prípojek, ktoré sú charakterizované ako spoločné zariadenia bytového domu je potrebné ohlásiť zástupcovi vlastníkov bytov, ktorý túto skutočnosť bezodkladne nahlási správcovi. Oprava spoločných zariadení sa dohodne vždy s vlastníkom bytu/nebytového priestoru tak, ako je to uvedené v bode 2 tohto článku. Oprava spoločných zariadení v bytovom dome je financovaná z fondu prevádzky, údržby a opráv (ďalej FPÚaO).
2. Oprava spoločných častí bytového domu, ktoré sú definované v § 2 ods. 1, písm. g) Zákona je financovaná z FPÚaO spravidla na základe schváleného plánu opráv, rozhodnutia vlastníkov alebo na základe vzniku havarijného stavu.
3. Deratizačné a dezinfekčné služby v dome zabezpečí správca v zmysle platnej právnej úpravy, resp. na požiadanie vlastníkov. Náklady spojené s výkonom tejto služby znášajú vlastníci príslušného bytového domu.
4. Správca nezabezpečuje údržbu a opravy v byte / nebytovom priestore. Tieto služby si zabezpečuje užívateľ/vlastník sám a na vlastné náklady. Jedná sa najmä o výmenu a opravu vodovodných batérií, vane, umývadla, drezu, WC, odsávača pary, kuchynskej linky, maľby a nátery, opravu a výmenu radiátora, okien, dvier, obkladov, podláh a pod.
5. Ak je potrebné pri týchto opravách v byte /nebytovom priestore centrálnne uzatvoriť stúpačku, musí užívateľ túto skutočnosť oznámiť správcovi cestou zástupcu vlastníkov bytov.
6. Do spoločných častí a spoločných zariadení domu nemá užívateľ právo svojvoľne zasahovať. Svojvoľné vypúšťanie a napúšťanie systému ústredného kúrenia sa považuje za nedovolený čin a priame ohrozenie zdravia a životov obyvateľov/ užívateľov bytového domu. Náklady spojené s uvedením spoločných zariadení do užívania schopného stavu znáša

v plnej výške užívateľ, ktorý uskutočnil nepovolený zásah. Toto ustanovenie neplatí v prípade vzniku havárie v bytovom dome.

Čl. 11

Nájom spoločných častí a zariadení

1. Spoločné časti a spoločné zariadenia, príslušenstvo bytového domu, zastavaný, príľahlý pozemok, sa užívajú len na účely, na ktoré boli zriadené (výťahy, schodištia, chodby a pod.). V prípade, že vlastníci bytového domu rozhodnú nadpolovičnou väčšinou všetkých vlastníkov v bytovom dome, je možné dať do nájmu spoločné časti a spoločné zariadenia, príslušenstvo (práčovne, sušiarne, kočíkárne a pod.)
2. Určenie výšky ceny nájomného za spoločný priestor (spoločnú časť, spoločného zariadenie, príslušenstvo bytového domu, zastavaný, príľahlý pozemok) sa určí dohodou medzi vlastními a nájomcom spoločných častí (určenie ceny dohodou).
3. O každom nájme rozhodujú vlastníci bytového domu na schôdzi vlastníkov alebo v písomnom hlasovaní.
4. Príjem z nájmu spoločných častí a zariadení, príslušenstva bytového domu, zastavaného, príľahlého pozemku, podlieha daňovej povinnosti – podľa platnej právnej úpravy. Príjmy z nájmu sú výnosom FPÚaO.

Čl. 12

Televízne antény

1. Zriaďovanie televíznych antén na objekte domu je dovolené len na základe schválenia na schôdzi vlastníkov bytového domu, v písomnom hlasovaní ustanovenou väčšinou. Cudzie zásahy do spoločnej televíznej antény nie sú dovolené. Pri zistení poruchy na STA je užívateľ povinný nahlásiť poruchu zástupcovi vlastníkov bytov alebo správcovi, ktoré zabezpečí nápravu.

Čl. 13

Otváranie a zatváranie bytového domu

1. Užívateľ bytu a osoby, ktoré s ním žijú v jednej domácnosti, užívateľ nebytového priestoru alebo tí, ktorí ich užívajú so súhlasom užívateľa, sú povinní šetrne zaobchádzať s vchodovými dverami vybavenými automatickým otváraním, ako aj s dverami situovanými do dvora a v spoločných priestoroch (spoločných častiach a zariadeniach bytového domu).
2. V záujme ochrany majetku užívateľov bytov a bezpečnosti v bytovom dome sú užívatelia povinní pri príchode a odchode z bytového domu presvedčiť sa, či sú dvere po nich riadne a bezpečne zatvorené. Na túto okolnosť sú povinní upozorňovať aj všetky svoje návštevy.
3. Čip od vchodových dverí v záujme všetkých užívateľov, môžu mať len užívatelia bytového domu, podľa potreby blízke osoby užívateľa bytu a doručovateľ pošty, poskytovateľ upratovacích služieb.
4. Vpúšťanie cudzích osôb do spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu a hlavne ich pobyt spojený napr. i s vysedávaním v spoločných častiach a spoločných zariadeniach sa nepovoľuje v denných, či nočných hodinách. Užívatelia majú právo urobiť príslušné opatrenia na ich vykázanie z bytového domu.

Čl. 14

Zástupca vlastníkov

5. Vlastníci bytového domu si volia povereného zástupcu vlastníkov pre komunikáciu so správcom domu. Zvolený zástupca vlastníkov má zverené kompetencie vlastníkov v zmysle uzatvorenej zmluvy o výkone správy. Zástupca vlastníkov sa podieľa na odčítaní meračov na konci obdobia a odsúhlasuje počet osôb, ktoré sa počas obdobia zdržovali v byte alebo

nebytovom priestore. Zástupca vlastníkov uplatňuje voči správcovi požiadavky vlastníkov v súlade so zmluvou o výkone správy

Čl.15

Záverečné ustanovenia

1. Tento domový poriadok je záväzný pre všetkých užívateľov bytového domu, nadobúda účinnosť a platnosť dňom schválenia.

Návrh Domového poriadku bol schválený na schôdzi vlastníkov dňa.....