

# DOMOVÝ PORIADOK

Vlastníci bytov a nebytových priestorov bytového domu ..... sa dohodli dodržiavať domový poriadok v tomto znení :

## 1. Základné definície

Bytový dom ..... je dom, v ktorom byty a nebytové priestory sú vo vlastníctve alebo spoluvlastníctve jednotlivých vlastníkov, spoločné časti a spoločné zariadenia tohto domu sú súčasne v podielovom spoluvlastníctve vlastníkov.

Byt je miestnosť alebo súbor miestností s príslušenstvom usporiadaný do funkčného celku s vlastným uzavretím, ktorý je rozhodnutím stavebného úradu určený na trvalé bývanie a môže slúžiť ako samostatná bytová jednotka.

Nebytový priestor je miestnosť alebo súbor miestností, ktoré sú rozhodnutím stavebného úradu určené na iné účely ako na bývanie. Nebytovým priestorom nie je príslušenstvo bytu ani spoločné časti domu a spoločné zariadenia domu.

Podlahová plocha bytu je podlahová plocha všetkých miestností bytu vrátane podlahovej plochy príslušenstva bytu ( kuchyňa, kúpeľňa, WC, pivnica ) bez plochy logie a pivnice.

Spoločné časti domu sú časti domu nevyhnutné na jeho podstatu a bezpečnosť. Sú určené na spoločné užívanie – základy domu, strecha, chodby, obvodové múry, priečelie, vchod, schodište, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie, zvislé nosné konštrukcie.

Spoločné zariadenia domu sú zariadenia určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu – výťahy, bleskozvod, vodovodné, teplovodné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové prípojky.

Spoločnými zariadeniami domu nie sú káblové prípojky a rozvody UPC a MICRONET, ktorých používanie tieto spoločnosti poskytujú jednotlivým vlastníkom bytov za poplatok.

## 2. Základné práva vlastníkov

Vlastníci majú právo nakladať s bytom alebo nebytovým priestorom ako ktorýkoľvek iný vlastník nehnuteľnosti, t.j. majú právo na praktické a právne dispozície.

V rámci právnych dispozícií vlastníci môžu svoje vlastníctvo ( byt, resp. nebytový priestor )

- previesť predajom, dedičstvom, darovaním,
- prenajať fyzickej alebo právnickej osobe,
- majú aj právo zabezpečiť pohľadávku záložným právom.

V rámci praktických dispozícií majú vlastníci právo nerušene užívať svoj byt alebo nebytový priestor, 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.

### **3. Základné povinnosti vlastníkov**

Vlastníci sú povinní v súlade so zmluvou o výkone správy prispievať na spoločné náklady. Sú to náklady spojené s prevádzkou, údržbou a opravami spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, príslušenstva a platiť dohodnutý poplatok za správu domu. Na tento účel poukazujú vlastníci preddavky mesačne do fondu prevádzky, údržby a opráv. Podmienky úhrady preddavkov sú určené v zmluve o výkone správy.

Okrem včasnej úhrady spoločných výdavkov je každý vlastník viazaný nasledovnými povinnosťami :

- 1) Na svoje náklady byt a nebytový priestor v dome, ktorý vlastní a užíva udržiavať v stave spôsobilom na riadne užívanie, najmä včas zabezpečovať údržbu a opravy. Je povinný konať tak, aby pri užívaní, udržiavaní, zmenách, pri prenajatí bytu alebo nebytového priestoru v dome, prípadne jeho časti a pri inom nakladaní s bytom a nebytovým priestorom v dome nerušil a neohrozoval ostatných vo výkone ich vlastníckych, spoluvlastníckych a spoluužívateľských práv.
- 2) Na svoje náklady odstrániť závady a poškodenia, ktoré na iných bytoch alebo nebytových priestoroch v dome, alebo na spoločných častiach domu, alebo na spoločných zariadeniach domu, alebo na príslušenstve spôsobil sám alebo osoby, ktoré jeho byt alebo nebytový priestor užívajú.
- 3) Umožniť na požiadanie na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do bytu alebo nebytového priestoru zástupcovi vlastníkov, správcovi alebo pracovníkovi správy domu a osobe oprávnenej vykonávať opravu a údržbu za účelom vykonania obhliadky alebo opravy, ak opravu nezabezpečí sám alebo ak ide o opravu spoločných častí domu alebo spoločných zariadení domu prístupných z jeho bytu. Tak isto umožniť prístup do bytu na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere osobe, poverenej zástupcom vlastníkov alebo správcom na odčítanie stavu bytových vodomeroch a vykonanie kontroly ich funkčného stavu a neporušenosti.
- 4) Vlastník nemôže vykonávať také úpravy bytu alebo nebytového priestoru v dome, ktorými by ohrozoval alebo rušil ostatných v neprimeranom rozsahu alebo by menil vzhľad domu bez väčšinového súhlasu všetkých vlastníkov.
- 5) Bezodkladne oznámiť správcovi zmenu počtu osôb trvale alebo prechodne bývajúcich v jeho byte a termín tejto zmeny.
- 6) Bezodkladne oznámiť správcovi prenájom svojho bytu s uvedením dátumu započatia prenájmu, počtu osôb bývajúcich v prenajatom byte a meno nájomcu. Tak isto oznámiť správcovi termín skončenia tohto prenájmu.
- 7) Uhrádzať náklady spojené s prevádzkou a údržbou bytu ( služby, kúrenie...)

### **4. Stavebné úpravy bytov a nebytových priestorov**

#### **1) Stavebné úpravy bez ohlásenia stavebnému úradu**

Bez ohlásenia stavebnému úradu môže vlastník vykonať

- a) opravy vnútorných omietok, obkladov stien, podláh a dlažieb, opravy vnútorných inštalácií, opravu alebo výmenu okien, dverí a ich nátery, ak sa nimi nezmení vzhľad stavby,
- b) výmenu alebo odstránenie nepodstatných častí konštrukcií stavby ( napr. výmena alebo odstránenie nenosnej priečky alebo deliaceho panelu ), pokiaľ sa nemení plocha a účel využívania priestoru a ani statické zaťaženie,
- c) opravy zariadenia ústredného kúrenia, vetracieho alebo klimatizačného zariadenia,
- d) výmenu zariadení predmetov – kuchynská linka, sanita alebo iné bežné vybavenie bytu alebo nebytového priestoru.

Pri úpravách, ktoré nevyžadujú ohlásenie alebo stavebné povolenie je vlastník povinný dodržiavať platné technické normy a predpisy na vykonanie týchto úprav a tieto ohlásiť správcovi.

## 2) Stavebné úpravy ohlasované a povoľované stavebným úradom

Ohlásenie stavebnému úradu sa vyžaduje pri stavebných úpravách a udržiavacích prácach, ktoré môžu ovplyvniť

- a) stabilitu stavby zasahovaním do nosných konštrukcií,
- b) požiaru bezpečnosť stavby,
- c) vzhľad stavby alebo životné prostredie,
- d) záujmy ostatných vlastníkov

Tieto stavebné úpravy možno vykonať až po vydaní stavebného povolenia stavebným úradom a nadobudnutí jeho účinnosti.

Stavebné povolenie sa vyžaduje aj pri zmene stavby alebo jej časti. To znamená, že zriadenie priečky, ktorou sa miestnosť v byte alebo nebytovom priestore rozdelí na dve, alebo opačne, pre odstránenie priečky alebo spojenie dvoch miestností bytu alebo nebytového priestoru do jednej nestačí len ohlásenie, ale vyžaduje sa stavebné povolenie.

Pre získanie stavebného povolenia pre stavebnú úpravu, ktorá môže ovplyvniť stabilitu stavby ( výmena, odstraňovanie alebo zriaďovanie priečok, najmä však zasahovanie do nosných konštrukcií domu ), je potrebné statické posúdenie takejto stavebnej úpravy pred jej realizáciou, čo musí vykonať oprávnený odborný pracovník – statik.

## 5. Pokoj, poriadok a dobré spolunažívanie v dome

### Pokoj v dome

Vlastník bytu, osoby, ktoré žijú s vlastníkom bytu v spoločnej domácnosti a iné osoby ( nájomníci, návštevy, a pod. ) zdržiavajúce sa v dome sú povinní správať sa tak, aby nerušili a neobťažovali susedov nadmerným hlukom, nerobili výtržnosti, nezhoršovali podmienky riadneho užívania bytu a domu ostatným vlastníkom a užívateľom.

### Kľud v dome

Vlastníci bytového domu ..... sa dohodli, že :

- a) vŕtanie a sekanie do panelových stien bytu, podlahy a stropov je dovolené denne v čase **od 08<sup>00</sup> hod. do 18<sup>00</sup> hod.** okrem dňa pracovného pokoja, v sobotu **od 09<sup>00</sup> hod. do 15<sup>00</sup> okrem nedele** a dní pracovného pokoja, kedy sa táto práca nesmie vykonávať. Výnimka platí len pre POHAS,
- b) "**nočný kľud**" je stanovený v **čase od 22<sup>00</sup>hod. do 06<sup>00</sup> hod.** V tomto čase sa nesmie vykonávať akákoľvek činnosť, ktorá by spôsobovala nadmerný hluk. Nesmie sa hrať na hudobných nástrojoch, spievať, hlučne sa zabávať, používať vysávače, pračky a iné podobné prístroje a vykonávať činnosť, ktorá spôsobuje hluk. Vlastník alebo užívateľ bytu alebo nebytového priestoru má v tomto čase stíšiť rozhlasové, televízne a iné prijímače na primeranú izbovú počuteľnosť.

### Osvetlenie spoločných priestorov

Osvetlenie chodieb na jednotlivých podlažiach a schodišťa je ovládané tlačítkovými spínačmi s časovým obmedzením. V záujme šetrenia nákladov na osvetlenie spoločných

priestorov sa doporučuje vlastníkom a užívateľom bytov a nebytových priestorov používať toto osvetlenie len po zotmení alebo vtedy, keď je to potrebné na bezpečný pohyb v spoločných priestoroch domu, a to vždy len na nevyhnutnú dobu. Zbytočné zapínanie svetla cez deň ( robia to – možno podvedome – mnohí ) zvyšuje každému vlastníkovi náklady na bývanie.

Pri odchode z pivničných priestorov je potrebné pred ich uzamknutím presvedčiť sa, či je vypnuté osvetlenie.

## **VI. Čistota a poriadok v dome**

Vlastníci alebo užívatelia bytov a nebytových priestorov sú povinní udržiavať čistotu a poriadok v spoločných priestoroch domu a v príslušných priestoroch okolo domu. Pre udržanie čistoty a poriadku v dome a jeho okolí sú všetci povinní dodržiavať tieto zásady :

- a) Neznečisťovať nadmerne alebo zámerne spoločné priestory domu, neodhadzovať odpadky a nedopalky cigariet a použitú žuvačku vo výťahoch, na schodišti a na chodbách, v pivničných priestoroch a v okolí domu.
- b) Domáce smeti a iný odpad komunálneho charakteru odkladať do na to určených kontajnerov OLO a tieto potom vždy riadne zatvoriť. **Odkladanie domácich smetí a iného odpadu v spoločných priestoroch domu, v okolí domu je zakázané !!** Kto takto koná, je bezohľadný voči ostatným vlastníkom domu a najmä voči tým, ktorí takýto neporiadok musia následne odstraňovať. Okrem toho vystavuje vlastníkom domu nebezpečenstvu vyrúbenia poriadkovej pokuty zo strany obce za znečisťovanie verejného priestranstva.
- c) Je zakázané vytriasať, vyprašovať (okrem prachovky) alebo vyhadzovať z okien, z logií akékoľvek predmety a smeti.
- d) Vynesovanie, vykladanie prádla, perín a podobných predmetov do verejných priestranstiev rušivým spôsobom sa neodporúča. Predmety nečisté vzhľadom a zápachom odpudzujúce nie je dovolené vynesovať a vykladať vôbec.
- e) V prípade umiestnenia kvetov v oknách a lógiách , ktoré sú prirodzenou ozdobou domu, musia byť kvety zabezpečené proti pádu. Pri ich zalievaní nesmie pretekajúca voda poškodzovať alebo znečisťovať dom, prípadne osobný majetok ostatných užívateľov domu alebo chodcov.
- f) Nie je dovolené spoločné priestory domu (chodby, pivničné priestory a pod..) využívať za účelom konzumácie alkoholu, fajčenia, požívania omamných a psychotropných látok a k organizovaniu spoločenskej , či akejkoľvek zábavy.
- g) Pri prerábaní, oprave a maľovaní bytu je vlastník povinný po remeselníkoch denne upratať znečistené spoločné priestory domu ( výťah, schody, zábradlie, vestibuly, sklá brán, schodíky...). Zakazuje sa do kontajnerov a okolo nich ukladať stavebný odpad a akékoľvek nepotrebné veci. Tieto si musí vlastník bytu odpratať na vlastné náklady **do zberných dvorov** :
  - Ivánska cesta 22 v čase od : Po – So : 8<sup>00</sup> - 18<sup>00</sup>

Pravidelné čistenie a upratovanie spoločných priestorov a zariadení domu -priestor suterénu, schodište, výťahy, pivničné priestory (okrem pivničných kobiek ), bezprostredné okolie domu a priestor okolo kontajnerov OLO je zabezpečený prostredníctvom správcu domu - prostredníctvom firmy DDD AKTIV.

## **6. Používanie spoločných častí a zariadenia v dome**

Na chodby, schodište a iné spoločné časti domu sa nesmú umiestňovať predmety, ktoré bránia ich spoločnému užívaniu a môžu sťažiť záchranné práce pri požiari. Požiarne balkóniky musia byť vypratane a ich uzamykanie nie je dovolené !

## **7. Antény**

Nesmie sa na vonkajšiu fasádu domu alebo na strechu domu inštalovať televízne, rozhlasové, satelitné alebo iné zariadenia.

## **8. Vytápanie, zatekanie**

Drobné opravy v byte zabezpečuje užívateľ bytu alebo nebytového priestoru obdobne ako nájomca v zmysle nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z. tak, aby zamedzil zhoršeniu technického stavu a hygienickej úrovne susedných bytov z dôvodu zatečenia alebo vytopenia bytu alebo nebytového priestoru.

V prípade vytopenia susedného bytu z dôvodu nedbalosti ( jednorázové vytopenie pri praní v práčke, pri poškodení sifónov, nezatvorenie batérie, a pod. ), odstránenie škôd vzniknutých vytopením hradí užívateľ, ktorý vytopenie alebo zatečenie spôsobil.

## **9. Domáce zvieratá**

Vlastník alebo užívateľ bytu, ktorý chová alebo má v držbe zviera, musí zabezpečiť základné hygienické, veterinárne a bezpečnostné opatrenia. Musí tiež zabezpečiť, aby pes, ktorého chová alebo má v držbe, nadmerným a hlasným brechotom, zavýjaním a agresívnym správaním sa neobťažoval ostatných vlastníkov a užívateľov bytov. To platí obzvlášť v čase nočného kludu.

## **10. Správa domu, výbor vlastníkov**

Správu bytového domu ..... na základe uzatvorenej zmluvy o výkone správy vykonáva správcovská spoločnosť **ÚDRŽBA DOMOV, s.r.o** so sídlom **Homolova 19, 841 02 Bratislava**, č.telef. **02/64368938**.

**Výbor vlastníkov** môže v prípade potreby požiadať ďalších vlastníkov o pomoc a spoluprácu pri plnení poverenia.

### Výbor vlastníkov

☞ vedie vlastníkov bytov alebo nebytových priestorov v dome k vzájomnému spolužitiu na princípe dobrých medziľudských a susedských vzťahov, k zachovaniu čistoty a poriadku v dome a k dodržiavaniu predpisov,

☞ spolupracuje so správou domu, vyjadruje sa k otázkam týkajúcim sa bytového domu, k plánu údržby a opráv, k prevádzke ústredného vykurovania a dodávke teplej úžitkovej vody, k vykonávaniu revízií a ich periodicite a k odstraňovaniu nedostatkov,

☞ kontroluje plnenie pracovnej činnosti pracovníkov prijatých na upratovanie a zabezpečovanie poriadku v dome,

☞ odsúhlasuje správu domu vykonanie drobnejších opráv spoločných častí v dome, na ktoré nie je potrebný väčšinový súhlas všetkých vlastníkov, preberá od vlastníkov bytov oznámenia o závadách na spoločných častiach domu alebo podnety na zlepšenie stavu spoločných častí domu a tieto oznamuje správe domu, konzultuje so správou domu ich riešenie,

☞ organizuje a zvoláva stretnutia vlastníkov v prípade potreby ( *výročné stretnutia vlastníkov zvoláva správa domu v zmysle zákona 1x do roka* ), dbá na dodržiavanie domového poriadku.

Výbor vlastníkov **nie je** povinný zabezpečovať odstraňovanie porúch alebo opravy mimo spoločných častí domu. Opravy a odstraňovanie porúch v bytoch si zabezpečujú ich vlastníci sami a na vlastné náklady. Môžu k tomu využiť správu domu a požiadať o sprostredkovanie opravy alebo odstránenie závady. Vykonanú opravu alebo odstránenie závady však musia uhradiť z vlastných prostriedkov.

Výbor vlastníkov nie je povinný riešiť susedské spory medzi jednotlivými vlastníkmi. Ak nedôjde k vzájomnému zmiereniu, kompetentný k riešeniu je miestny úrad, mestská polícia alebo súd.

## **11. Záverečné ustanovenie**

Domový poriadok bytového domu ..... bol schválený vlastníkmi bytov a spoločných priestorov na výročnom stretnutí vlastníkov bytového domu ..... konaného dňa ..... a je záväzný pre všetkých vlastníkov a užívateľov bytov alebo nebytových priestorov v tomto dome.

Nedodržiavanie domového poriadku a opakované hrubé porušovanie jeho ustanovení – najmä dlhodobé a opakované neplatenie predpísaných záloh na náklady spojené s prevádzkou a užívaním bytu alebo nebytového priestoru môže mať za následok uplatnenie zákonného záložného práva ostatných vlastníkov na predmetný byt a návrh na dobrovoľnú exekúciu.

Dodržiavanie domového poriadku, príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka a tiež Všeobecne záväzných nariadení MČ Bratislava Dúbravka všetkými vlastníkmi alebo užívateľmi bytov a nebytových priestorov prispeje podstatnou mierou k spokojnému a príjemnému bývaniu v našom dome.

V Bratislave, dňa .....

\_\_\_\_\_

správa domu

\_\_\_\_\_

zástupca vlastníkov

### Použité skratky

POHAS – pohotovostná havárijná služba	: 64 364 444
BRAT.VODARENSKA SPOLOČNOST – hlásenie porúch	: 0800 121 333
ELEKTRARNE hlásenie porúch	: 0850 111 555
PLYNARNE hlásenie porúch	: 0850 111 727
VÝTAHY MAJES hlásenie porúch	: 35448866 deň 0903223413

<b>ZÁCHRANNÁ SLUŽBA</b>	: 112
<b>POLICIA</b>	: 158
<b>POŽIARNICI</b>	: 150
<b>SOS</b>	: 112