

## **DOMOVÝ PORIADOK**

### **Prvá časť Všeobecné ustanovenia**

#### **Čl. I. Úvodné ustanovenie**

Tento domový poriadok upravuje najmä práva a povinnosti prenajímateľa, správcu domu vlastníka a nájomníka bytu vyplývajúce z užívania bytu, ich vzájomné vzťahy nájomcov a vlastníkov bytov 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 upravuje Občiansky zákonník, zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov a zákon 116/1990 Zb. o nájmu a podnájme nebytových priestorov.

#### **Čl. II. Práva a povinnosti vlastníkov a nájomníkov bytov pri užívaní bytov**

1. Vlastník bytu, osoby ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti, nájomcovia bytov, 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.
2. Vlastník bytu má právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe domu, rozhodovať ako spoluvlastník o spoločných častiach a zariadeniach domu, príslušenstve a pozemku, najmä o spôsobe ich prevádzky, údržby a opráv.
3. Vlastník bytu, ako aj nájomca bytu je povinný užívať byt, spoločné priestory a zariadenia domu riadne a riadne používať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
4. Vlastník bytu ako aj nájomca je povinný včas vykonať opravy v byte, inak zodpovedá za škody, ktoré nesplnením povinnosti vznikla.
5. Nájomca bytu je povinný oznámiť vlastníčkovi bez zbytočného odkladu potrebu väčších opráv v byte, ktoré má znášať vlastník bytu a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá neplnením tejto povinnosti vznikla.
6. Vlastník bytu a nájomca bytu 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 spoluužívacích práv.
7. Vlastník a nájomník bytu 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 a aj za účelom odpočtu a výmeny meradiel.
8. Vlastník a nájomca bytu je povinný odstrániť závary a poškodenia, ktoré spôsobil v byte alebo dome sám, jeho spolubývajúcí, príp. návštevníci. Ak sa tak nestane, má správca domu právo po predchádzajúcom upozornení závary a poškodenia odstrániť a požadovať od vlastníka a nájomcu 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 spoločnosti,
  - b/ pri udržiavacích prácach, ktoré by mohli ovplyvniť stabilitu stavby, požiaru 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, požiaru 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, je vlastník bytu povinný písomne informovať správcu. Správca k zámeru vlastníka bytu zaujme do 7 dní písomné stanovisko.
6. V záujme bezpečnosti vlastníkov ako aj nájomcov bytov, každé nedodržanie stavebného zákona je správca povinný ohlásiť stavebnému úradu.
7. Stavebné úpravy bytu je povinný vykonávať vlastník alebo nájomca bytu tak, aby nebolo počas týchto úprav obmedzené právo ostatných vlastníkov a nájomníkov na kľud, čistotu a bezpečnosť.

## **Druhá časť Užívanie bytového domu**

### **Čl. I. Pokoj v dome**

1. Vlastník a nájomca bytu a osoby, ktoré s ním žijú v domácnosti, ako aj iné osoby zdržiavajúce sa v dome, sú povinní správať sa tak, aby neručili ostatných vlastníkov a nájomcov bytov nadmerným hlukom, nerobili výtržnosti, ani inak nezhoršovali podmienky riadneho užívania bytov.
2. Nočný kľud 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.
3. Vlastník a nájomca bytu je povinný v tomto čase stíšiť televízne, rozhlasové a ostatné audiovizuálne zariadenia na izbovú počuteľnosť.
4. Vlastník a nájomca je povinný postarať sa o odrušenie činnosti elektrických spotrebičov, ak tieto rušia príjem rozhlasových a televíznych prijímačov v ostatných bytoch.
5. Priestupky proti ustanoveniu domového poriadku sa budú riešiť cestou mestskej polície. Závažnejšie priestupky možno stíhať v zmysle platných predpisov
6. Vlastník a nájomca bytu má možnosť vykonávať opravy a úpravy v byte len v čase od 8.00 hod do 18.00 hod. v dňoch pondelok – sobota, s výnimkou štátnych sviatkov.

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

1. Z dôvodu zamedzenia prístupu cudzích ľudí do bytového domu, ako aj ochrany majetku vlastníkov bytov, sú vlastníci a nájomcovia povinní uzamykať vchod do domu od 22.00 hod. do 6.00 hod. ak nie je trvalo uzamknutý a v zmysle dohody vlastníkov a nájomcov.
2. V prípade, že sú vchodové dvere vybavené automatickým otváraním z bytu vlastníka a nájomcu /automatický vrátnik/ je vlastník a nájomca bytu povinný dvere zatvárať aj počas dňa.

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

1. Vstup cudzích osôb je možný iba k návšteve vlastníka prípadne nájomcu bytu, v opačnom prípade bude takáto osoba vykázaná z predmetného domu.
2. Kľúče od vchodu príslušného domu a ďalších spoločných priestorov môže vlastníť iba vlastník alebo nájomca bytu a členovia domácností tohto bytu.
3. Každý vlastník, nájomca bytu má povinnosť /po identifikácii/ vpustiť do domu havarijnú službu, príslušníkov hasičského zboru, osoby poskytujúce lekársku pomoc, kontrolné orgány štátnej správy a poverených zástupcov správcu.

### **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 nájomcovia bývajúcí v dome. Za týmto účelom sa rozumejú tieto práce:
  - zametanie a umývanie schodov a chodieb, udržiavanie čistoty v pivnici a na povale, čistenie schodišťových okien, spoločne užívaných miestností a priestorov a zariadení,
  - čistenie a udržiavanie schodnosti chodníkov a prístupových ciest k domu a k jeho spoločným zariadeniam /zametanie, odpratávanie snehu/, udržiavanie a ochrana vnútroblokovej zelene,
  - starostlivosť o riadny chod a udržiavanie spoločného zariadenia ako práčovňa, sušiareň, kočíkareň a pod.
2. Všetky vyššie uvedené činnosti vykonávajú vlastníci a nájomcovia bytov svojpomocne, podľa rozpisu, na ktorom sa dohodli. V prípade, že sa nedohodnú na spôsobe upratovania, správca zabezpečí uvedené činnosti dodávateľským spôsobom.

3. Bežné upratovanie vchodov, chodieb a schodísk je potrebné vykonávať 1x týždenne. Schody do pivníc, na povalu, dvory, sa čistia najmenej raz za 14 dní. Aspoň raz štvrťročne treba čistiť okná, osvetľovacie telesá, olejové nátery, obklady stien a ostatné spoločné priestory.
4. Vlastník bytu, nájomca alebo vlastník nebytového priestoru je povinný bezodkladne na vlastné náklady odstrániť väčšie znečistenie spoločných priestorov, ktoré spôsobil sám, jeho domáce zvierá, resp. jeho návšteva.
5. Vlastník bytu a nájomca je povinný triediť a zhromažďovať komunálny odpad a jeho jednotlivé zložky ukladaním do vyhradených kontajnerov, zberných nádob, príp. miest na to určených, pričom sa riadi všeobecno-záväzným nariadením obce.
6. Vlastník bytu a nájomca nesmie znečisťovať stanovište kontajnerov, nesmie poškodzovať zberné nádoby, ich označenie, ani ich premiestňovať zo stanovišťa.
7. Vlastník bytu ani nájomca nesmie znemožniť /napr. parkovanie auta/ vykonanie pravidelného odvozu odpadu.
8. Vlastník bytu a nájomca nesmie do zberných nádob a kontajnerov na zmesový komunálny odpad ukladať horúci popol, uhynuté zvieratá, horľavý, výbušný odpad a odpad, ktorý by svojím zložením ohrozil zdravie ostatných spoluobčanov.
9. Vlastník bytu ani nájomca nesmie odhadzovať odpady do kanalizačných zariadení /záchody, výlevky/, vyhadzovať odpad z okien, kŕmiť vtáctvo a túlavé zvieratá.
10. V komunikačných priestoroch domu /schodiská, chodby/ nie je dovolené uskladňovať akýkoľvek odpad, nábytok a iný nadrozmerný odpad, ktorý by bránil v únikovej ceste v prípade požiaru a živeľnej pohromy.
11. Vlastník a nájomca bytu nesmie vetrať byt do chodby a výparmi z varenia a dymom z cigariet zamorovať ovzdušie schodiska.
12. Nie je dovolené sušiť bielizeň na schodiskách a medziposchodiach.
13. V prípade vykonávania stavebných úprav v byte vlastníka a nájomcu, ktoré je spojené so znečisťovaním spoločných priestorov v dome, najmä schodiska, je vlastník a nájomca povinný zabezpečiť ich priebežné čistenie. Vyprodukovaný drobný stavebný odpad je povinný zlikvidovať na vlastné náklady.

#### **Čl. V.**

##### **Informačné zariadenia v dome**

1. Vlastník bytu a nájomca je povinný označiť svoj byt, nebytový priestor, poštovú schránku a zvonček, ako aj priestory určené ako príslušenstvo bytu svojím menom resp. názvom firmy.
2. Správca po dohode s vlastníkmi bytov označí každé podlažie a umiestni v blízkosti vchodu na viditeľnom mieste závesnú nástenku, na ktorej sa podávajú rôzne oznamy a informácie /čísla bytov a zoznam vlastníkov, harmonogram upratovania, telefónne čísla správcu, tiesňové volania, umiestnenie domových uzáverov vody, plynu kúrenia.../
3. Správca zabezpečí označenie hlavný uzáver vody, plynu, elektrickej energie a hlavný vodomer.

#### **Čl. VI.**

##### **Prášenie a čistenie predmetov**

1. Koberce, rohožky, periny, matrace a pod. je dovolené prašiť iba na miestach na to určených v čase od 7.00 hod. do 20.00 hod.
2. Vytriasať, prašiť alebo zhadzovať z balkónov alebo okien akékoľvek predmety je zakázané.
3. Na chodbách, schodiskách, povalách, čistiť obuv, šatstvo a iné predmety je zakázané.
4. Fajčenie na chodbách, v spoločných priestoroch, suterénoch, pivniciach je zakázané. Porušenie tohto zákazu bude považované za hrubé porušenie Domového poriadku a zákona č. 377/2004 Z.z. v platnom znení.

#### **Čl. VII.**

##### **Vyvesovanie a vykladanie vecí**

1. V oknách, na balkónoch a lodžiach obrátených na ulice alebo na námestie, nie je dovolené vyvesovať prípadne vykladať bielizeň, periny alebo iné nevhodné predmety. Nečisté alebo zapáchajúce predmety neslobodno vyvesovať, prípadne vykladať ani v oknách, na balkónoch alebo lodžiach obrátených do dvora prípadne do iných spoločných priestorov.
2. Kvetiny v oknách, na balkónoch a lodžiach musia byť zabezpečené proti pádu. Pri ich zalievaní nesmie pretekajúca voda poškodzovať alebo znečisťovať budovu, prípadne osobný majetok občanov.

#### **Čl. VIII.**

##### **Užívanie spoločných priestorov**

1. Spoločné priestory v dome môžu vlastníci, resp. nájomníci bytov užívať len na účel, na ktorý boli prvotne určené. Zmena účelu užívania priestorov, môže byť vykonaná v súlade so stavebným zákonom.
2. V spoločných priestoroch domu nesmú byť umiestňované materiály a predmety ohrozujúce bezpečnosť vlastníkov a nájomcov bytov a 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, pokiaľ sa vlastníci nedohodnú inak. Mopedy, motorky, zásoby pohonných hmôt je zakázané umiestňovať v celom dome.
4. Kľúče od práčovne a sušiarne sú uložené u domového dôverníka. Použitie týchto priestorov je možné podľa dohody vlastníkov. V dobe nočného kľúdu je zakázané prať v spoločných priestoroch i v bytovej práčke.
5. Používanie spoločného priestoru len jedným vlastníkom je možné na základe zmluvy o prenájme spoločného priestoru, čo musí byť odsúhlasené vlastníkmi bytov, a to súhlasným prejavom nadpolovičnej väčšiny vlastníkov. Náklady za spotrebu inštalovaných meradiel v tomto priestore znáša nájomca spoločného priestoru.
6. Za odborné prehliadky a skúšky vyhradených technických zariadení domu zodpovedá správca domu.

## **Čl. IX.**

### **Chov domácich zvierat**

1. Chovať resp. mať v držbe psov, mačky a iné zvieratá je dovolené len pokiaľ tieto zvieratá nespôsobujú hygienické závary alebo nečistotu a neobťažujú, prípadne neohrozujú obyvateľov domu a toto je v súlade so všeobecno-záväzným nariadením obce.
2. Vlastník a nájomca bytu, ktorý chová domáce zvieratá je povinný dbať na to, aby zvieratá nespôsobovali hygienické nedostatky alebo nečistotu v dome a v okolí domu. Zvieracie exkrementy sú povinné bezodkladne odstrániť a zlikvidovať.
3. Je zakázané chovať alebo držať zvieratá na balkónoch, v pivniciach a v iných spoločných priestoroch.
4. Je zakázané zriaďovať v byte chovné stanice, ktoré by slúžili k chovu zvierat za účelom ich predaja.

## **Čl. X.**

### **Televízne, rozhlasové antény a iné telekomunikačné zariadenia**

1. Súkromné televízne, rozhlasové a satelitné antény a iné telekomunikačné zariadenia na vonkajšej fasáde je možné zriaďovať len na základe písomného súhlasu správcu, ktorému predchádza súhlas väčšiny vlastníkov bytov v dome.
2. Zásah vlastníkov a nájomcov bytov do spoločných televíznych a rozhlasových rozvodov je zakázaný. Zásah môže vykonať iba oprávnená osoba.

## **Čl. XI.**

### **Ostatné zariadenia v dome, bezpečnostné opatrenia**

1. Ku komínovým dvierkam, hlavným uzáverom vody a plynu, ku kanalizačným čistiacim otvorom a k iným podobným zariadeniam, pokiaľ sú v spoločných priestoroch, musí byť zabezpečený voľný prístup. Ak sa uvedené zariadenia nachádzajú v miestnosti, ktorá je v užívaní vlastníka bytu alebo nájomcu, musí byť k nim zabezpečený voľný prístup.
2. Hlavné uzávery plynu a vody musia byť označené dobre viditeľnými orientačnými nápismi.
3. Osoba, ktorá uzatvára hlavné uzávery vody, plynu, ústredného kúrenia a pod. je povinná zabezpečiť, aby doba uzavretia a otvorenia bola vlastníkom a nájomcom oznámená. Otvorenie hlavného uzáveru plynu môže vykonať len oprávnená osoba.
4. Požiaro – bezpečnostné opatrenia:
  1. Povinnosťou je:
    - a) Neskladovať rôznych materiálov na schodištiach, chodbách, podestách, pavlačoch a iných priestoroch, ktoré slúžia ako únikové cesty pre fyzické osoby a zásahové cesty pre hasičskú jednotku.
    - b) konať tak, aby nedošlo k vzniku požiarov pri prevádzkovaní palivových spotrebičov, elektrotepelných spotrebičov, pri skladovaní, ukladaní a pri používaní horľavých látok a pri manipulácii s otvoreným ohňom,
    - c) dodržiavať vyznačené zákazy a plniť príkazy a pokyny týkajúce sa ochrany pred požiarom,
    - d) zabezpečiť pravidelné vykonávanie prehliadok a revízií vyhradených technických zariadení,
    - e) oznámiť bez zbytočného odkladu príslušnému okresnému riaditeľstvu požiar, ktorý vznikol v objektoch alebo priestoroch, ktoré sú vo vlastníctve alebo v užívaní.
  2. Zakazuje sa:
    - a) fajčiť alebo používať otvorený plameň na miestach so zvýšeným nebezpečenstvom vzniku požiaru,

- b) poškodzovať, zneužívať alebo sťažovať prístup k požiarno-technickým zariadeniam, požiarnym vodovodom alebo vecným prostriedkom na ochranu pred požiarmi a k uzáverom rozvodných zariadení, najmä elektrickej energie, plynu alebo vody,
- c) vyvolávať bezdôvodne požiarny poplach alebo privolať bezdôvodne hasičskú jednotku,

**Telefónne čísla tiesňového volania:**

112	-	Integrovaný záchranný systém
158	-	Policajný zbor
159	-	Mestská polícia
150	-	Hasičský a záchranný zbor
155	-	Záchranná zdravotná služba
0850 111 555	-	poruchová linka ZsE /energetika/
0850 111 727	-	poruchová linka SPP /plyn/
0800 121 333	-	poruchová linka BVS /voda/
034 664 4964	-	dispečing Teplárne Skalica
034 664 4687	-	nahlasovanie porúch správcovi
034 664 4519	-	nahlasovanie porúch správcovi

**Čl. XII.**

**Spoločné a záverečné ustanovenia**

1. Tento domový poriadok bol schválený na porade konateľov spoločnosti SKAL & CO, spol. s r.o.. Skalica, správcu domu, uznesením č. 01/2 dňa 9.1.2007 a je záväzný pre všetkých vlastníkov a nájomcov bytov a vlastníkov nebytových priestorov v dome, ako aj pre osoby, ktoré sa zdržiavajú v dome, vrátane podnájomníkov a členov ich domácností.
2. Účinnosť nadobúda dňom 1.3.2007 a rušia sa ním doteraz vydané domové poriadky na domoch.
3. Správca zabezpečí pre každý vchod v bytovom dome tlačенú verziu „Domového poriadku“ a túto vyvesí v každom vchode na viditeľnom mieste.

V Skalici, január 2018

Správa bytov  
spol. SKAL & CO, spol. s r.o.. Skalica