

Bytový dom na ulici

**DOMOVÝ
PORIADOK**

DOMOVÝ PORIADOK

PRVÁ ČASŤ

Všeobecné ustanovenia

Článok 1 Úvodné ustanovenia

- 1.1 Tento domový poriadok upravuje práva a povinnosti a vzájomné vzťahy medzi vlastníkami bytov a nebytových priestorov, nájomcami bytov a inými osobami, ktoré sa zdržiavajú v bytovom dome **Bratislava** (ďalej len „dom“). Ďalej upravuje uskutočňovanie stavebných úprav v dome, spôsob zabezpečenia pokoja, poriadku a čistoty v dome a v jeho okolí, spôsob užívania nebytových priestorov, spoločných priestorov a spoločných zariadení domu, vstup do domu, informačné zariadenia, vyvesovanie a vykladanie predmetov, chov zvierat a ďalšie vzťahy, nevyhnutné pre prevádzku domu.
- 1.2 Ustanovenia domového poriadku vychádzajú z pravidiel, ustanovených všeobecne záväznými právnymi predpismi¹⁾.
- 1.3 Domový poriadok je záväzný pre majiteľa bytu a každú osobu, ktorá sa v dome z akéhokoľvek dôvodu nachádza (ďalej len „užívateľ“).
- 1.4 Práva a povinnosti užívateľov, ktoré vyplývajú zo všeobecne záväzných právnych predpisov, nie sú obsahom domového poriadku dotknuté.

Článok 2 Práva a povinnosti užívateľov bytov a iných osôb

- 2.1 Užívateľ má právo nakladať s bytom, nebytovým priestorom a spoločnými priestormi podľa všeobecne záväzných právnych predpisov a v súlade s týmto domovým poriadkom.
- 2.2 Užívateľ je povinný dodržiavať zásady dobrého susedského spolužitia a ustanovenia tohto domového poriadku a starať sa o ochranu majetku pred akýmkoľvek poškodením.
- 2.3 Každý užívateľ je zodpovedný za aktivity všetkých osôb nachádzajúcich sa v jeho byte, resp. nebytovom priestore alebo v bezprostrednom okolí domu, aj za aktivity všetkých užívateľov domu, ktorým umožnil vstup do bytového domu (vrátane vstupu do nebytových priestorov so samostatným vchodom) do tej miery, aby ich aktivita alebo správanie nepoškodzovali a neobmedzovali záujmy ostatných užívateľov, alebo aby aktivita alebo

¹⁾ Napr. zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov, zákon č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, zákon č. 126/2006 Z.z. o verejnom zdravotníctve a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

správanie neboli v rozpore s týmto domovým poriadkom a všeobecne záväznými právnymi predpismi.

- 2.4 Každý užívateľ je povinný konať tak, aby pri užívaní, udržiavaní, zmenách, pri prenajatí bytu, resp. nebytového priestoru, prípadne jeho časti a pri inom nakladaní nerušil a neohrozoval ostatných vo výkone ich vlastníckych, spoluvlastníckych a spoluužívacích práv. Vlastník bytu, resp. nebytového priestoru zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla.
- 2.5 Každý užívateľ je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré na iných bytoch alebo nebytových priestoroch v dome alebo na spoločných častiach alebo spoločných zariadeniach domu alebo príslušenstve spôsobil sám alebo osoby, ktoré jeho byt alebo nebytové priestory a spoločné časti alebo spoločné zariadenia domu alebo príslušenstvo s jeho vedomím užívajú. Ak sa tak nestane, zástupca vlastníkov, alebo správca má právo po predchádzajúcom upozornení užívateľa závady a poškodenia odstrániť a požadovať od užívateľa náhradu účelne vynaložených nákladov.

DRUHÁ ČASŤ

Užívanie domu

Článok 3 Pokoj v dome

- 3.1 Užívateľia sú povinní správať sa tak, aby nikoho v dome nerušili hlukom, neprimeraným správaním, ani inak nezhoršovali podmienky riadneho a pokojného užívania bytov a nebytových priestorov a dodržiavať najmä režim ustanovený týmto domovým poriadkom.
- 3.2 Stavebné a udržiavacie práce s použitím hlučných technických prostriedkov (napr. búranie, brúsenie, vŕtanie panelov, pílenie, hobľovanie a pod.) možno vykonávať v zmysle VZN č.4/2013 len v pracovný deň od 7.00 do 19.00 hod. a v sobotu od 8.00 do 18.00 hod. V nedeľu alebo v iný deň pracovného pokoja sú hlučné stavebné a udržiavacie práce v dome zakázané.
- 3.3 **Nočný pokoj** je od 1.januára do 31.decembra kalendárneho roka stanovený **od 22.00 hod do 06.00 hod.**

V čase nočného pokoja sa nesmie vykonávať činnosť, ktorá by akokoľvek rušila pokoj v dome (hlukom ktorý sa vyskytuje trvale alebo prerušovane vo vnútornom prostredí budov v súvislosti s aktivitami ľudí alebo činnosťou zariadení). Nie je dovolené hrať na hudobnom nástroji, spievať, hlučne sa zabávať, používať vysávače, práčky, vŕtačky, a podobné zariadenia a vykonávať inú činnosť, ktorá spôsobuje hluk. Osoba, nachádzajúca sa v čase nočného pokoja v dome, je povinná v tom čase stíšiť svoje zvukové prejavy, televízne,

rozhlasové a ostatné audiovizuálne zariadenia na prípustnú hodnotu hluku vo vnútornom prostredí²⁾ (v noci je prípustná hodnota hluku najviac 30 decibelov).

- 3.4 Ak užívateľ v dome svojím konaním zasahuje do výkonu vlastníckeho práva ostatných užívateľov bytov a nebytových priestorov alebo nájomcov bytov alebo nebytových priestorov v dome v tomto dome takým spôsobom, že obmedzuje, alebo znemožňuje výkon vlastníckeho práva tým, že hrubo poškodzuje byt alebo nebytový priestor, spoločné časti domu, spoločné zariadenia domu, spoločné nebytové priestory, príslušenstvo domu, alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných vlastníkov bytov alebo nájomcov bytov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome, alebo neplní povinnosti uložené rozhodnutím súdu, môže súd na návrh niektorého vlastníka bytu a nebytového priestoru v dome nariadiť predaj bytu alebo nebytového priestoru.

Článok 4

Ochrana majetku, údržba, opravy, stavebné úpravy a služby

- 4.1 Užívateľ je povinný chrániť spoločný majetok domu vykonaním úkonov na zamedzenie vstupu cudzích osôb do objektu domu najmä zatváraním vchodových dverí a nevpúšťaním cudzích osôb do objektu, zhasínaním svetiel tam, kde nie sú namontované senzory osvetlenia, nepoškodzovaním náterov chodieb, schodov a obkladov v spoločných častiach domu a spoločných zariadeniach domu, udržiavaním čistoty a hygieny v spoločných častiach domu a komunikačných priestoroch a vo výtahoch.
- 4.2 Užívateľ nesmie vykonávať úpravy bytu alebo nebytového priestoru, ktorými by ohrozoval alebo rušil ostatných v neprimeranom rozsahu alebo by menil vzhľad domu bez súhlasu príslušného stavebného úradu a súhlasu vlastníkov podľa platného zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení. Ide najmä o úpravy a zmeny týkajúce sa vodovodného, elektrického, plynového a iného vedenia, výmenu spôsobu vykurovania, vysekávanie otvorov do nosných konštrukcií, zamurovanie okien, premiestňovanie dverí, odstraňovanie, alebo zriaďovanie priečok, zmena tvarového vyhotovenia okien, zmenu farebného vzhľadu okien alebo balkónov, montáž klimatizačného zariadenia a pod. Rovnako nemôže vykonávať také zmeny vo vlastnom priestore, ak sú tieto zmeny v rozpore s pôvodným projektom domu a stavebným určením. Užívateľ zodpovedá za prípadnú škodu, ktorá vznikne neoprávneným uskutočnením stavebných úprav, alebo udržiavacích prác.
- 4.3 Užívateľ uskutočňujúci stavebné úpravy alebo udržiavacie práce je povinný formou písomného oznámenia, umiestneného na mieste obvyklom pre zverejňovanie oznamov v dome, najmenej sedem dní pred začatím prác vyrozumieť ostatných užívateľov bytov o rozsahu a čase vykonávania stavebných úprav alebo udržiavacích prác. Na požiadanie zástupcu vlastníkov, správcu alebo ktoréhokoľvek vlastníka bytu je užívateľ uskutočňujúci stavebné úpravy alebo udržiavacie práce povinný predložiť na nahliadnutie doklady preukazujúce legalitu ním uskutočňovaných stavebných úprav alebo udržiavacích prác.

²⁾ Nariadenie vlády Slovenskej republiky č. 339/2006 Z.z., ktorým sa ustanovujú podrobnosti o prípustných hodnotách hluku, infrazvuku a vibrácií a o požiadavkách na objektivizáciu hluku, infrazvuku a vibrácií.

- 4.4 Stavebné úpravy alebo iné zmeny v spoločných častiach domu prístupných len z bytu alebo nebytového priestoru (stúpacie rozvody, balkónové zábradlia...) je možné vykonávať len so súhlasom vlastníka bytu, resp. nebytového priestoru. Takýto súhlas môže ale vlastník odoprieť len z vážnych dôvodov. Vlastník bytu a nebytového priestoru alebo nájomca bytu alebo nebytového priestoru je povinný povoliť vykonanie úprav nariadených stavebným úradom a nevyhnutných opráv vyplývajúcich z udržiavacích povinností správcu, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením takejto povinnosti vznikla.

Článok 5

Poriadok a čistota v dome a v jeho okolí

- 5.1 Užívateľ je povinný bezodkladne a na vlastné náklady odstrániť poškodenie alebo znečistenie spoločných častí alebo spoločných zariadení domu a spoločných častí domu a príslušenstva domu, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu a pritom nie sú stavebnou súčasťou domu, ktoré spôsobil sám alebo osoba, ktorá s ním žije v spoločnej domácnosti, alebo ich návšteva, alebo spoločenské zvierá v ich starostlivosti (napr. pes, mačka a pod.). Správca má právo takéto poškodenie alebo znečistenie odstrániť na náklady užívateľa, ak je pôvodca znečistenia alebo poškodenia známy a ak ním zavinené poškodenie alebo znečistenie ani po opakovanej verbálnej výzve neodstráni.
- 5.2 V spoločných častiach alebo v spoločných zariadeniach domu určených ako únikové cesty (napr. chodba, schodisko, pivnica, vestibul) je zakázané uskladňovať nábytok alebo jeho prvky a iný odpad. Uskladnené potraviny, tekutiny a iné látky organického pôvodu nesmú byť zdrojom šírenia hmyzu a hlodavcov.
- 5.3 Čistotu a priechodnosť spoločných častí alebo spoločných zariadení domu (napr. chodba, schodisko, strecha, pivnica, vestibul, výťah a pod.), zaprataných a znečistených užívateľom v dôsledku ním uskutočnených stavebných úprav, je užívateľ povinný zabezpečiť bezodkladne priebežným čistením. Stavebný a iný odpad je užívateľ povinný odstrániť a zlikvidovať na vlastné náklady.
- 5.4 Komunálny odpad je užívateľ povinný triediť a vytriedený ukladať do určených nádob pre daný druh odpadu.
- 5.5 Užívateľ nesmie vytvorením prekážky sťažiť vyprázdnenie odpadových kontajnerov a odvoz domového odpadu (napr. parkovaním motorového vozidla pri kontajnerových stojiskách).
- 5.6 V spoločných častiach domu (napr. chodba, vchod, vestibul, schodište, pivnica, strecha) a v spoločných zariadeniach domu (napr. výťah, práčovňa, sušiareň, kočíkareň) je zakázané fajčenie a požívanie alkoholických nápojov a iných návykových látok a zotrúvanie a zhromažďovanie sa osôb, nepovolené užívateľmi.
- 5.7 Balkóny, lodžie a terasy sa musia udržiavať v čistote a odstránenie nečistoty a snehu vykonávať tak, aby nebola ohrozená bezpečnosť osôb a majetku.

- 5.8 Prášenie a vytriasanie kobercov, rohožíek, perín, zmetákov, metiel, prachoviek a podobných predmetov z okien, bytov a spoločných priestorov, balkónov a lodžií je zakázané. Po chodbách, výťahoch a ostatných priestoroch je zakázané vyhadzovať odpadky a čistiť šatstvo, koberce, obuv, a iné predmety. Cigarety, ohorky, popol a smeti sa nesmú vyhadzovať cez okná a balkóny, ani odhadzovať na schody.

Článok 6

Užívanie spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva domu

- 6.1 Bez predchádzajúceho súhlasu užívateľov (dodržaný zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov č. 182/1993 Z.z. v platnom znení) nesmie byť žiadna časť spoločných častí domu, spoločných zariadení domu alebo spoločných častí domu a príslušenstva domu použitá na reklamné účely alebo montáž akéhokoľvek technického zariadenia (napr. klimatizačné zariadenie, anténový systém a pod.)
- 6.2 Náhradné kľúče od spoločných častí a spoločných zariadení domu sú uložené v miestnosti domovníka.

Článok 7

Informačné zariadenia v dome

- 7.1 Užívateľ si zabezpečí označenie svojho bytu, nebytového priestoru, poštovej schránky, priestorov určených ako príslušenstvo bytu svojím menom, resp. názvom podniku. Správca zabezpečí označenie svojej poštovej schránky pre potreby užívateľov.

Článok 8

Vyvesovanie a vykladanie predmetov na balkón, lodžiu, terasu alebo do okna

- 8.1 Nádoba s kvetmi a kvetináčmi umiestnená na vonkajšej parapetnej ploche okna, balkónu alebo lodžie, musí byť zabezpečená proti samovoľnému pádu a proti pádu v dôsledku pôsobenia vetra tak, aby nedošlo k jej uvoľneniu a ohrozeniu ostatných užívateľov domu alebo chodcov. Pri zalievaní kvetov nesmie pretekajúca voda poškodzovať alebo znečisťovať spoločné časti domu, prípadne osobný majetok ostatných užívateľov domu alebo chodcov.
- 8.2 Kondenzačná kvapalina z klimatizačného zariadenia nesmie voľne stekať na okná, parapetné dosky alebo spoločné časti domu.
- 8.3 V dome musí byť zachovaná jednotná farba balkónov a okien. Užívateľ nerešpektujúci toto pravidlo musí na vlastné náklady zabezpečiť pôvodný náter, alebo maľbu.
- 8.4 Zasklenie lodžie a balkónu podlieha ohlasovacej povinnosti, resp. súhlasu stavebného úradu.

**Článok 9
Chov spoločenského zvierat'a**

- 9.1 V dome možno chovať len spoločenské zviera v súlade s podmienkami, ustanovenými všeobecne záväznými právnymi predpismi³⁾.
- 9.2 Chovateľ spoločenského zvierat'a je povinný:
- a) dbať, aby v súvislosti s chovom spoločenského zvierat'a v dome nevznikli hygienické problémy alebo akákoľvek nečistota;
 - b) odstrániť okamžite a na vlastné náklady zlikvidovať zvieracie výlučky a akékoľvek iné zvyšky, ktoré vznikli v priamej súvislosti s držbou a chovom spoločenského zvierat'a;
 - c) zabezpečiť, aby ostatní užívatelia a iné osoby, nachádzajúce sa v dome, neboli ohrozovaní alebo obťažovaní napr. zavýjaním, štekaním alebo iným rušivými prejavmi spoločenského zvierat'a;
 - d) každú škodu, ktorá vznikla v súvislosti s chovom spoločenského zvierat'a, bezodkladne odstrániť alebo uhradiť;
 - e) ukončiť držanie a chov spoločenského zvierat'a, ak o tom rozhodli užívatelia.
- 9.3 Je zakázané chovať alebo držať spoločenské zviera na lodžii, v pivničnej kobke, alebo v priestore spoločnej časti domu alebo spoločného zariadenia domu.

**Článok 10
Otváranie a zatváranie vstupu do domu**

- 10.1 Užívateľ je povinný šetrne zaobchádzať s vchodovými dverami a s ostatnými dverami nachádzajúcimi sa v dome.
- 10.2 V záujme ochrany majetku spoluvlastníkov a bezpečnosti v dome je užívateľ povinný pri príchode a odchode z domu sa presvedčiť, či sú dvere za ním riadne a spoľahlivo zatvorené. Na túto okolnosť je každý užívateľ povinný upozorniť aj svoju návštevu.
- 10.3 Kľúč od vchodových dverí alebo iné zariadenie pre otvorenie elektricky zabezpečených dverí vo vlastnom záujme všetkých užívateľov môžu vlastníť len osoby, ktorým bol kľúč zverený do užívania užívateľa.
- 10.4 Ak nejde o technickú poruchu, je zakázané zámerné vyradenie zariadenia pre otvorenie elektricky zabezpečených dverí z prevádzky.

³⁾ Napr. zákon č. 282/2002 Z.z. ktorým sa upravujú niektoré podmienky držania psov; zákon č. 39/2006 Z.z. O veterinárnej starostlivosti; všeobecne záväzné nariadenie č.6/2017 zo dňa 27.6.2017 a všeobecné záväzné nariadenie č. 2/2018 zo dňa 24.4.2018, ktorým sa upravujú niektoré podmienky držania psov na území Mestskej časti Bratislava – Karlova Ves v znení neskorších zmien.

- 10.5 Zhotovovať neautorizované kópie elektronických kľúčov (DEK-ov) od elektronickej zabezpečenej dverí je zakázané. V prípade potreby zabezpečiť na požiadanie nový elektronický kľúč (DEK) správca. Neautorizované kľúče elektronickej dverí môže systém automaticky vyhodnotiť ako falzifikáty a znefunkčnúť. Finančná náhrada za znefunkčnený kľúč nebude v takýchto prípadoch poskytnutá.

T R E T I A Č A S Ť

Záverečné ustanovenia

Článok 11

Záverečné ustanovenia

- 11.1 Tento domový poriadok bol odsúhlasený nadpolovičnou väčšinou všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov domu dňa **DD.MM.RRRR** a s účinnosťou od tohto dňa je záväzný pre každého užívateľa.
- 11.2 Porušenie tohto domového poriadku alebo iných právom chránených záujmov a dobrých mravov užívateľa domu riešia v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi.
- 11.3 Správca zabezpečí zverejnenie tohto domového poriadku na nástenku a na klientsku zónu zriadenú na webovej stránke správcu www.sbyt.sk.

Bratislava dňa **DD. MM. RRRR**