

DOMOVÝ PORIADOK

(Pravidlá a zásady užívania bytov a nebytových priestorov)

Za účelom riadneho užívania bytov a nebytových priestorov (ďalej len BaNP), na zabezpečenie udržiavania poriadku a čistoty v spoločných častiach, spoločných zariadeniach bytového domu, ako i spolunažívania vlastníkov, užívateľov a nájomcov bytov a nebytových priestorov, vydáva správca SBD-P Pezinok tento domový poriadok.

Čl. 1.

Práva a povinnosti vlastníkov BaNP

Základné práva a povinnosti vlastníkov BaNP a správcu upravujú zákon č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník a zmluva o výkone správy.

1. Medzi základné povinnosti vlastníka BaNP patrí:

- 1.1. Riadne a včas poukazovať predpísané platby na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí a zariadení bytového domu, príslušenstva, prípadne pozemku do fondu prevádzky údržby a opráv (ďalej len FPÚO).
- 1.2. Udržiavať byt, nebytový priestor, spoločné priestory v bytovom dome v stave spôsobilom na riadne užívanie.
- 1.3. Včas zabezpečovať na svoje náklady údržbu a opravy bytu, resp. nebytového priestoru vo svojom vlastníctve
- 1.4. 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 spolužívacích práv.**
- 1.5. Dbať na práva ostatných vlastníkov, užívateľov BaNP, nevykonávať úpravy v BaNP, ktorými by v neprímeranom rozsahu rušil alebo ohrozoval ostatných vlastníkov, užívateľov bytov v bytovom dome.
- 1.6. Dodržiavať zásady susedského spolunažívania a spolu so správcom tak vytvárať podmienky na nerušené užívanie BaNP, starať sa o ochranu majetku pred jeho akýmkoľvek poškodením.
- 1.7. Používať byt ako súkromné sídlo vlastníka, alebo nájomcu a členov rodiny a ich hostí, za žiadnych okolností sa byty nesmú využívať ako hotel, alebo na prechodné účely.
- 1.8. Vlastník, ktorý prenajíma byt alebo nebytový priestor je povinný oboznámiť nájomcu so všetkými prijatými pravidlami a zásadami bývania v dome a zaviazat ho, že tieto pravidlá je povinný dodržiavať. Vlastník – prenajímateľ zodpovedá za dodržiavanie zásad bývania nájomcom ostatným vlastníkom.
- 1.9. Zabezpečiť, aby z bytu neunikali nepríjemné výpary a zápach z varenia nechaním pootvorených dverí z bytu do spoločných priestorov (chodieb).

2. Vlastník BaNP v bytovom dome má právo:

- 2.1. Nerušene užívať byt, nebytový priestor, spoločné časti a zariadenia domu, príslušenstvo domu, ktorých užívanie je spojené s vlastníctvom, nájmom bytu.
- 2.2. Zúčastňovať sa na správe domu a hlasovaním rozhodovať ako spoluvlastník o spoločných častiach domu a spoločných zariadeniach domu, spoločných nebytových priestoroch, príslušenstve a pozemku na schôdzi vlastníkov, najmä o spôsobe ich prevádzky, opravách a údržbe.

Čl. 2.

Práva a povinnosti správcu

1. Správca domu je povinný na požiadanie riadne zvolených, splnomocnených zástupcov vlastníkov BaNP zabezpečiť vykonanie údržby a opráv spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva domu. **Nie je povinný zabezpečiť údržbu a opravy z príčin, za ktoré zodpovedá vlastník BaNP.**
2. Správca domu je oprávnený vykonať stavebné úpravy alebo iné zmeny v BaNP len po dohode s vlastníkom. Vlastník je povinný povoliť výkon úprav nariadených príslušným stavebným úradom a nevyhnutných opráv vyplývajúcich zo záväzných povinností správcu.

Čl. 3.

Spoločné časti a zariadenia v dome – sprístupnenie

1. K hlavným uzáverom plynu, vody, vypínačom elektriny, kanalizačným čistiacim rozvodom, hydrantom, iným hasiacim zariadeniam a iným podobným zariadeniam musí byť vždy zabezpečený prístup a to aj vtedy, ak sa tieto zariadenia nachádzajú v priestoroch vlastníkov BaNP.
2. Hlavný vypínač elektrických rozvodov, hlavný uzáver plynu a vody musia byť označené v zmysle platných predpisov.
3. Ak sa vypína hlavný vypínač elektriny, uzatvára hlavný uzáver plynu a vody obvyklým spôsobom, musí byť zabezpečené, aby vlastníci, nájomcovia boli včas upovedomený o čase ich vypnutia, uzatvorenia a tiež čase zapnutia, otvorenia. To sa netýka mimoriadnych a havarijných udalostí.

Čl. 4.

Stavebné úpravy bytu alebo nebytového priestoru

1. Nájomca BaNP v súlade s ustanoveniami zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník, nesmie vykonávať stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu v BaNP bez súhlasu vlastníka, a to ani na vlastné náklady.
2. Vlastník BaNP v dome v súlade s ustanovením § 11 ods. 4) zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve BaNP, nemôže vykonávať úpravy bytu alebo nebytového priestoru v dome, ktorými by ohrozoval alebo rušil ostatných v neprimeranom rozsahu alebo by menil vzhľad domu bez súhlasu spoločenstva; ak sa spoločenstvo nezriaďuje, je potrebný súhlas väčšiny všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Vlastník je povinný pred zahájením stavebných úprav písomne požiadať správcu o súhlas so stavebnými úpravami.
3. Významnejšie úpravy BaNP, ktoré okrem súhlasov uvedených v bode 1. a 2. Čl. 4. vyžadujú ohlásenie Stavebnému úradu alebo stavebné povolenie (ustanovenia zákona č. 50/1976 Zb. stavebný zákon), ide najmä o práce, ktoré môžu ovplyvniť:
 - stabilitu stavby zásahom do nosných konštrukcií (vyjadrenie statika – statické posúdenie),
 - požiaru bezpečnosť stavby (vyjadrenie dotknutých orgánov PO),
 - vzhľad stavby alebo životné prostredie (vyjadrenie odboru životného prostredia).
4. Opravy a údržba, ktorá si vyžaduje vrtanie, pílenie, búchanie kladivom, alebo iné hlučné zvuky sú limitované takto:
 - počas pracovných dní od 7,00 do 20,00 hod.,
 - počas soboty od 9,00 do 18,00 hod.,
 - počas nedele, v dňoch pracovného pokoja sú zakázané
5. Z vonkajšej strany fasády musí byť vždy zachovaná jednotná farba okien a balkónov, a tiež dodržaný jednotný vzhľad bytového domu. Vlastník, ktorý toto pravidlo nebude rešpektovať, je povinný na vlastné náklady vzniknutý nedostatok odstrániť.

Čl. 5.

Poriadok a čistota v dome

1. Upratovanie spoločných priestorov, spoločných častí a príslušenstva v bytovom dome

- 1.1. Čistotu a poriadok zabezpečí správca na požiadanie nadpolovičnej väčšiny všetkých vlastníkov BaNP dodávateľským spôsobom za úhradu nákladov dohodnutých s vlastníkami podľa osobitného predpisu.
- 1.2. Ak sa vlastníci BaNP dohodnú, že poriadok v dome budú udržiavať svojpomocne, podľa vopred dohodnutého harmonogramu, musí byť tento prístupný obvyklým spôsobom všetkým dotknutým vlastníkom. Harmonogram musí obsahovať mená, termíny upratovania a majú v ňom byť uvedené priestory a zariadenia, ktorých sa dotýka.
- 1.3. Vlastník bytu je povinný udržiavať poriadok a čistotu v dome. Ak svojou činnosťou (rekonštrukcia bytu, nebytového priestoru vo vlastníctve, alebo prenájme) spôsobí sám alebo s ním bývajúce či poverené osoby nadmerné znečistenie alebo poškodenie spoločných priestorov, je povinný tieto bezodkladne, na svoje náklady odstrániť. Ak tieto nedostatky včas neodstráni ani po upozornení zástupcu vlastníkov, môže správca na požiadanie zástupcu vlastníkov na jeho náklady poškodenie a znečistenie odstrániť.
- 1.4. Je zakázané ukladať akékoľvek veci alebo materiál patriaci vlastníkom, nájomcom BaNP v spoločných priestoroch, ktoré nie sú na tento účel priamo vymedzené. Sú to najmä chodby a schodištia, prístupové vestibuly, miestnosti s meracou a regulačnou technikou, miestnosti určené pre rozvody tepla, TUV a elektriny.
- 1.5. V bytových domoch, kde majú vlastníci vybudovanú domovú kotolňu, je zakázané v priestoroch kotolne skladovať akékoľvek predmety a materiál, ktoré nesúvisia s prevádzkou kotolne.
- 1.6. V bytovom dome a kotolniach je zakázané skladovať nebezpečné látky ako sú napríklad horľaviny, žieraviny a pod., ktoré by mohli zvýšiť riziko požiaru, výbuchu, či iného poškodenia.

2. Balkóny, lodžie a terasy

- 2.1. Je potrebné udržiavať v čistote a poriadku tak, aby nedošlo k ohrozeniu bezpečnosti a zdravia osôb a poškodenie majetku.
- 2.2. Skladovanie iných, ako bežne používaných vecí je zakázané. Nádoby s kvetmi, kvetináče, ktoré sú prirodzenou ozdobou domu musia byť umiestnené a upevnené tak, aby nedošlo k ich samovoľnému uvoľneniu a tým k ohrozeniu zdravia a majetku iných osôb.
- 2.3. Nesmú sa dlhodobo umiestňovať a kŕmiť vtáky, psy, mačky ani iné zvieratá.
- 2.4. Zakazuje sa pokrývanie a obkladanie povrchu horľavým materiálom a tiež skladovanie horľavín a žieravín.
- 2.5. Zasklievanie môže byť realizované len po písomnom súhlase správcu a na základe statického posudku a stavebného povolenia alebo ohlásenia stavby stavebnému úradu.
- 2.6. Zakazuje sa vyhadzovanie cigaretových ohorkov, popola, smetia a iných predmetov. Vymetanie nečistôt, prášenie kobercov, prachoviek, diek, metiel a zmetákov je zakázané.
- 2.7. Na balkóny, lodžie, terasy a do okien obrátených do ulíc a verejných priestranstiev sa nesmú rušivým spôsobom vyvesovať alebo vykladať bielizeň, periny ani iné predmety.

Čl. 6.

Likvidácia komunálneho odpadu

1. Tuhý komunálny odpad je každý vlastník, nájomca povinný ukladať do nádoby na to určenej. Ak je v meste, mestskej časti alebo obci zabezpečený separovaný zber, je vlastník, nájomca povinný dodržiavať zásady zberu vydané mestom, obcou.
2. Nádoby na odpad nie je povolené presúvať na iné miesto bez súhlasu dotknutých orgánov správy mesta, obce.
3. Do zberných nádob je zakázané ukladať materiál zo stavebných úprav. K nádobám, alebo do kontajnerových stojísk je zakázané ukladať nepotrebný nábytok, koberce, PVC, vane, umývadlá, WC misy, časti potrubí a iné nadrozmerné predmety. Tento odpad sa po dohode

so správcom môže organizovane vyviešť na to objednaným vozidlom, napr. 1 x ročne. Táto služba je zvlášť spoplatnená.

Čl. 7.

Otváranie a uzamykanie domu

1. Vchodové dvere domu sa používajú vlastníckmi a užívateľmi BaNP na vstup do domu. Pri vstupe a odchode z domu je každý povinný sa presvedčiť, že dvere bezpečne uzavrel.
2. Počas celého dňa je nutné zatvárať vchodové dvere automatickým zariadením. Zakazuje sa podkladanie vchodových dverí predmetmi, ktoré by zabraňovali bezpečnému uzatvoreniu prístupu do domu. V čase od 22,00 do 6,00 hod. v domoch, ktoré nemajú elektronický systém uzamykania sa odporúča uzamknutie kľúčom.
3. Do bytového domu musí byť zabezpečený prístup správcovi, ktorý pre prípad havárie musí mať k dispozícii aj kľúče od miestnosti, v ktorých sa nachádzajú hlavné vypínače elektriny, hlavné uzávery plynu a teplej a studenej vody, ako i stúpačkové uzávery SV a TÚV.

Čl. 8.

Pokoj v dome

1. Vlastníci – užívatelia bytu a osoby, ktoré s nimi žijú v spoločnej domácnosti a každá osoba, ktorá sa nachádza v dome, sú povinní správať sa tak, aby nikoho v dome nerušili nadmerným hlukom, zápachom, neprimeraným správaním, ani inak nezhoršovali podmienky riadneho a pokojného užívania bytov a nebytových priestorov a dodržiavať najmä režim ustanovený týmto domovým poriadkom.
2. Nočný pokoj je stanovený v letnom období (od 1. apríla do 30. septembra) od 22.00 do 06.00 hod. a v zimnom období (od 1. októbra do 31. marca) od 21.00 do 07.00 hod. V čase nočného pokoja sa nesmie vykonávať činnosť, ktorá by akokoľvek rušila pokoj v dome. Nie je dovolené hrať na hudobnom nástroji, spievať, hlučne sa zabávať, používať vysávače, práčky, iné zariadenia a vykonávať 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 prostredí.
3. Pre zábavné miestnosti a prevádzkové priestory, prenajaté alebo vo vlastníctve fyzických alebo právnických osôb platia osobitné prevádzkové predpisy.

Čl. 9.

Domáce zvieratá

1. Chov domácich zvierat (napr. psy, mačky, drobné vtáctvo a iné) je dovolený v súlade so všeobecným záväzným nariadením mesta, mestskej časti alebo obce.
2. Nie je dovolený voľný pohyb domácich zvierat v spoločných priestoroch bytového domu bez dozoru majiteľa.
3. Vlastník – majiteľ zvierat je povinný dbať na to, aby neboli výkalmi ani iným spôsobom znečisťované spoločné priestory a spoločné zariadenia domu (chodby, pivnice, výťahy, priestory pred domom a iné). Ak zvieratá spôsobia takéto znečistenie v dome alebo jeho okolí, je majiteľ povinný bezodkladne znečistenie odstrániť.

Čl. 10.

Osobitné ustanovenia

1. Poruchy elektrických, plynových, vodovodných a kanalizačných rozvodov, bleskozvodov a ostatných spoločných zariadení a spoločných častí domu nahlasuje zvolený zástupca vlastníkov správcovi, ktorý zabezpečí ich odstránenie alebo opravu. V prípade nutnosti (havarijný stav ohrozujúci zdravie a majetok) nahlási takúto poruchu správcovi bezodkladne ten, kto ju zistí.
2. Deratizačné a dezinfekčné služby v dome na požiadanie zástupcu vlastníkov zabezpečí správca s tým, že úhrada nákladov spojená s jej zabezpečením sa vykoná z FPÚO.

3. Vlastník bytu môže požiadať správcu o vykonanie údržby, opravy alebo výmenu konštrukčných prvkov v byte. Takýto výkon hradí vlastník bytu.
4. Vlastníci, užívatelia BaNP zodpovedajú za poškodenie bežných vecí, spoločných častí a zariadení domu z nebanlivosti, nepozornosti, alebo úmyselným konaním, ktoré spôsobia sami, alebo osoby ktoré s nimi žijú v spoločnej domácnosti, ich hostia a ich domáce zvieratá.

Čl. 11.

Záverečné ustanovenia

Zásady uvedené v tomto domovom poriadku sú odporúčaním správcu bytového domu. Vlastníci bytov si na domovej schôdze môžu dojednať – prijať, podľa osobitného predpisu, aj iné ustanovenia. Tieto dojednania sa uvedú v časti „Osobitné ustanovenia domového poriadku“. Ak v domovom poriadku nie sú uvedené, platí tento v plnom rozsahu.

V Pezinku, september 2013