

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 a vzájomné vzťahy nájomcov bytov a vlastníkov bytov v dome, spôsob zabezpečenia poriadku a čistoty v dome a jeho okolí, spoločných priestorov a zariadení domu. Základné práva a povinnosti vlastníkov a nájomníkov bytov upravuje Občiansky zákonník, zák. NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov a zákon 116/1990 Zb. o nájme 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 zariadeniach a častiach 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 je povinný včas previesť opravy v byte, inak zodpovedá za škody, ktoré nesplnením povinností vznikli.
5. Nájomca bytu je povinný oznámiť vlastníkovi bez zbytočného odkladu potrebu väčších opráv v byte, ktoré má znášať vlastník 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.
7. Vlastník bytu je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v byte, alebo v dome sám, jeho spolubyvajúci, nájomníci, návštevníci, prípadne ich domáce zvieratá. Ak sa tak nestane, má správca domu právo po predchádzajúcom upozornení závady a poškodenia odstrániť a požadovať od vlastníka 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, požiarne 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, požiarne bezpečnosť stavby, jej vzhľad alebo životné prostredie.
4. V ostatných prípadoch je potrebné žiadať príslušný Okresný 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 zaujme do 7 dní písomné stanovisko.
6. V záujme bezpečnosti vlastníkov bytov, každé nedodržanie stavebného zákona je správca povinný ohlásiť stavebnému úradu.

Druhá časť Užívanie bytového domu

Čl. I.

Pokoj v dome

1. Vlastník bytu a osoby, ktoré s ním žijú v domácnosti, ako aj iné osoby zdržiavajúce sa v dome, sú povinní správať sa tak, aby nerušili ostatných vlastníkov bytov nadmerným hlukom, nerobili výtržnosti, ani inak nezhoršovali podmienky riadneho užívania bytov.
2. Nočný klúd je stanovený od 22.00 hod. do 6.00 hod. V tomto čase nie je dovolené hrať na hudobných nástrojoch, spievať, hlučne sa zabávať. Vlastníci bytov sú povinní v tomto čase stíšiť televízne, rozhlasové a ostatné audiovizuálne zariadenia na izbovú počuteľnosť.
3. V čase od 18:00 hod. do 08:00 hod. nie je povolené vykonávať akúkoľvek činnosť, ktorá by spôsobovala nadmerný hluk (vrtanie, búchanie ap.).
4. Vymedzený čas pre výkon úprav v priestoroch bytu – stavebné práce a to hlučné práce v pracovný deň medzi 9:00-12:00 hod a 14:00-17:00 hod., v sobotu od 9:00-12:00 hod. V sobotu odpoľudnia, v nedeľu a v deň pracovného voľna, alebo sviatku je zakázané vykonávať stavebné úpravy, v dôsledku ktorých by vznikalo obťažovanie nadmerným hlukom.
5. Výnimkou z nočného pokoja môžu byť len oslavy celospoločensky uznávaných sviatkov.

Čl. II

Uzamykanie bytového domu

1. Z dôvodu zamedzenia prístupu cudzích ľudí do bytového domu, ako aj ochrany majetku vlastníkov bytov, sú vlastníci povinní uzamykať vchod do domu od 22.00 hod. do 6.00 hod.
2. Pri výmene vchodovej zámkovej vložky má každý vlastník bytu právo na dva kľúče, hradené z fondu opráv. Výmenu vložky a rozmnoženie kľúčov zabezpečí správca domu.
3. V prípade, že sú vchodové dvere vybavené automatickým otváraním z bytu vlastníka (automatický vrátnik), je vlastník bytu povinný dvere zatvárať (nie zamykať) aj počas dňa.

Čl. III

Zabezpečenie prístupu do bytového domu

1. Zástupca vlastníkov – zabezpečuje prístup do vchodu cudzím osobám a má kľúče od uzamknutých spoločných priestorov domu.
2. Bezpečnostné karty od spoločných priestorov vrátane garáže má v jednom vyhotovení správca domu.
3. Každý vlastník bytu má povinnosť (po identifikácii) vpustiť do domu havarijnú službu, príslušníkov hasičského zboru, osoby poskytujúcu lekársku pomoc, kontrolné orgány štátnej správy.

Čl. IV.

Poriadok a čistota v dome a jeho okolí

1. Čistotu a poriadok v spoločných častiach a zariadeniach domu a kosenie zabezpečuje zástupca vlastníkov.
2. Vlastník bytu, alebo nebytového priestoru je povinný bezodkladne na vlastné náklady odstrániť väčšie znečistenie spoločných priestorov, ktoré spôsobil sám, jeho domáce zvierata, resp. jeho návšteva.
3. V prípade vykonávania stavebných úprav v byte vlastníka, ktoré je spojené so znečisťovaním spoločných priestorov v dome, najmä schodiska, je vlastník povinný zabezpečiť ich priebežné čistenie. Vyprodukovaný drobný stavebný odpad je povinný vlastník bytu zlikvidovať na vlastné náklady.
4. Systém nakladania s odpadmi je upravený Všeobecne záväzným nariadením č.6/2002 Z.z. o nakladaní s komunálnymi odpadmi a drobnými stavebnými odpadmi na území mesta Malacky.
5. Vlastník je povinný triediť a zhromažďovať komunálny odpad a jeho jednotlivé zložky ukladaním do vyhradených kontajnerov, zberných nádob, príp. miest na to určených.

6. Vlastník bytu nesmie znečisťovať stanovište kontajnerov, nesmie poškodzovať zberné nádoby, ich označenie, ani ich premiestňovať zo stanovišťa.

7. Vlastník bytu nesmie znemožniť (napr. parkovaním auta) vykonanie pravidelného odvozu odpadu.

8. Vlastník bytu 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.

9. Vlastník bytu 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 nábytok, bicykle, kvety. *Únikové cesty, únikové východy, zásahové cesty musia byť voľné.*

11. Vlastník bytu nesmie vetrať byt do chodby a výparmi z varenia a dymom z cigariet zamorovať ovzdušie schodiska.

Čl. V

Informačné zariadenia v dome

1. Vlastník bytu je povinný označiť svoj byt, nebytový priestor, poštovú schránku, ako aj priestory určené ako príslušenstvo bytu svojím menom, resp. názvom firmy.

2. Správca umiestni v blízkosti domového vchodu na viditeľnom mieste závesnú skrinku na oznamy. Základné informácie, ktorá sa v skrinke musia nachádzať:

- adresa správcu objektu s uvedením telefónnych čísel do firmy správcu a zástupcu vlastníkov
- telefónne čísla pre tiesňové volania,
- meno osoby zodpovednej za uloženie kľúčov od zamknutých spoločných priestorov

Čl. VI.

Prášenie a čistenie predmetov

1. Vytriasať, prášiť a čistiť predmety z okien bytov je zakázané.

Čl. VII

Vyvesovanie a vykladanie vecí

1. Veci uložené, alebo vyvesené v oknách viditeľných z verejného priestranstva nesmú rušiť vzhľad domu.

2. Kvety umiestnené na parapetoch okien a na balkónoch musia byť bezpečne zaistené proti pádu. Pri ich polievaní nesmie voda pretekať a poškodzovať spoločné časti domu, veci susedných vlastníkov a chodcov.

Čl. VIII

Užívanie spoločných priestorov domu

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 len v súlade so stavebným zákonom.

2. V spoločných priestoroch domu, nesmú byť umiestňované materiály a predmety ohrozujúce bezpečnosť vlastníkov, resp. nájomcov bytov a ktoré by mohli vyvolať nebezpečenstvo vzniku požiaru, alebo výbuchu.

4. Za odborné prehliadky inštalovaných elektrických zariadení zodpovedá správca domu.

Čl. IX.

Chov domácich zvierat

1. Domáce zvieratá, najmä mačky a psy možno chovať v byte, iba v súlade so všeobecne záväzným nariadením mesta o chove zvierat.
2. Majitelia domácich zvierat sú povinní dbať na to, aby zvieratá nespôsobovali hygienické nedostatky, alebo nečistotu v dome. Zvieracie exkrementy sú povinní bezodkladne odstrániť a zlikvidovať.
3. Vlastníci domácich zvierat sú povinní zabezpečiť, aby nedošlo k obťažovaniu spoluvlastníkov hlasným prejavom zvierat napr. zavýjaním, brechaním, alebo iným spôsobom, napr. zápachom.
4. V prípade, že mesto zisťuje počet psov v dome prostredníctvom správcu, sú vlastníci a nájomníci bytov povinní pravdivo uviesť údaje do zisťovacieho hárku. Zástupca vlastníkov má právo skontrolovať pravdivosť údajov za celý dom.
5. Je zakázané chovať, alebo držať zvieratá na balkónoch, v pivniciach a v spoločných priestoroch.
6. Vlastníci bytov, prípadne nájomníci sú povinní oznámiť správcovi stratu a ujdenie chovaného domáceho zvieratá (najmä teráriové zvieratá – hady, pavúky, potkany, myši, fretky a podobne). Správca oboznámi ostatných vlastníkov a nájomníkov bytov vyvesením oznamu.

Čl. X. Televízne a rozhlasové antény

1. Televízne, rozhlasové a satelitné antény na vonkajšej fasáde je možné zriaďovať len na základe písomného súhlasu správcu, ktorému predchádza súhlas väčšiny vlastníkov bytov v dome.

Čl. XI. Spoločné a záverečné ustanovenia

1. Tento domový poriadok sa stáva pre každého vlastníka bytu záväzným, vzťahuje sa aj na ostatné osoby, ktoré sa v jeho byte zdržujú, ako aj na nájomníkov obecných b a podnájomníkov bytov a ich členov domácnosti.

Čl. XII.

1. Zástupca vlastníkov zabezpečí, aby bol tento domový poriadok vyvesený na viditeľnom mieste v dome.

V Malackách, dňa 01.01.2019

.....
správca