

Okresné stavebné bytové družstvo Čadca

Gočarová 252, 02204 Čadca

DOMOVÝ

PORIADOK

Schválený na schôdzi vlastníkov bytového domu č. ... na ul..... v
.....uznesením č..... dňa

O B S A H :		Strana
PRVÁ ČASŤ	<i>Všeobecné ustanovenia</i>	3
Článok 1	Úvodné ustanovenia	3
Článok 2	Práva a povinnosti užívateľov bytov a iných osôb	3
DRUHÁ ČASŤ	<i>Užívanie domu</i>	5
Článok 3	Pokoj v dome	5
Článok 4	Ochrana majetku, údržba, opravy, stavebné úpravy a služby	6
Článok 5	Poriadok a čistota v dome a v jeho okolí	8
Článok 6	Užívanie spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva domu	10
Článok 7	Informačné zariadenia v dome	12
Článok 8	Vyvesovanie a vykladanie predmetov na balkón, lodžiu, terasu alebo do okna	13
Článok 9	Chov spoločenského zvieratá	14
Článok 10	Otváranie a zatváranie vstupu do domu	15
TRETIA ČASŤ	<i>Záverečné ustanovenia</i>	15
Článok 11	Záverečné ustanovenia	15

DOMOVÝ P O R I A D O K

PRVÁ ČASŤ

Všeobecné ustanovenia

Článok 1 Úvodné ustanovenia

- 1.1 Tento domový poriadok upravuje práva a povinnosti a vzájomné vzťahy medzi vlastníkmi bytov a nebytových priestorov, nájomcami bytov a inými osobami, ktoré sa zdržiavajú v bytovom dome **ulica a orientačné číslo bytového domu, názov sídla** (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 správcu domu, užívateľa bytu a každú osobu, ktorá sa v dome z akéhokoľvek dôvodu nachádza.
- 1.4 Užívateľom bytu sa na účely tohto domového poriadku rozumie vlastník bytu a nebytového priestoru, nájomca bytu alebo nebytového priestoru, podnájomník bytu a každá osoba, ktorá žije s vlastníkom bytu alebo nájomcom bytu v spoločnej domácnosti.
- 1.5 Práva a povinnosti užívateľov bytov, 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 Vlastník bytu a osoby, ktoré s vlastníkom žijú v spoločnej domácnosti a nájomca bytu a osoby, ktoré s nájomcom žijú v spoločnej domácnosti, okrem práv, uvedených v osobitných všeobecne záväzných právnych predpisoch, majú právo užívať byt a spoločné časti domu, spoločné zariadenia domu a príslušenstvo domu, ktoré sú určené na spoločné užívanie a používať služby a plnenia, poskytovanie ktorých je spojené s vlastníctvom alebo užívaním bytu, spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva domu.
- 2.2 Vlastník bytu a nebytového priestoru má právo nakladať s bytom, alebo nebytovým priestorom podľa všeobecne záväzných právnych predpisov a v súlade s týmto domovým poriadkom.
- 2.3 Vlastník bytu a nebytového priestoru má právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe domu, ako spoluvlastník rozhodovať o spoločných častiach a spoločných

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.

zariadeniach domu a príslušenstve domu, najmä o spôsobe ich prevádzky, údržby, opravy a využitia.

- 2.4 Vlastník bytu a nebytového priestoru má právo nahliadať do dokladov týkajúcich sa správy domu alebo čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv.
- 2.5 Užívateľ bytu je povinný dodržiavať zásady dobrého susedského spolužitia a ustanovenia tohto domového poriadku a starať sa o ochranu majetku pred akýmkoľvek poškodením.
- 2.6 Užívateľ bytu je zodpovedný za aktivity svojich rodinných príslušníkov a návštev, prípadne podnájomníkov do tej miery, aby ich aktivita alebo správanie nepoškodzovali a neobmedzovali záujmy ostatných užívateľov, alebo aby aktivita alebo správanie neboli v rozpore s týmto domovým poriadkom a všeobecne záväznými právnymi predpismi.
- 2.7 Nájomca bytu je povinný oznámiť prenajímateľovi bytu bez zbytočného odkladu potrebu väčších opráv v byte, ktoré má znášať prenajímateľ a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
- 2.8 Vlastník bytu a nájomca bytu je povinný na požiadanie na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere umožniť vstup do bytu alebo nebytového priestoru zástupcovi vlastníkov, správcovi 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 alebo montáž a údržbu zariadení na meranie spotreby tepla a vody v byte a nebytovom priestore a odpočet nameraných hodnôt.
- 2.9 Ak vlastník bytu a nebytového priestoru a nájomca bytu bezdôvodne odmietne umožniť vstup do bytu alebo nebytového priestoru, alebo obmedzí vstup do bytu alebo nebytového priestoru a toto odmietnutie, alebo obmedzenie má za následok sťaženie vykonávaných prác alebo zvýšenie ceny za vykonávané práce alebo ohrozenie či poškodenie práv a oprávnených záujmov ostatných užívateľov, je povinný uhradiť zvýšenie ceny vykonávaných prác a všetky škody, ktoré v dôsledku tohto odmietnutia, alebo obmedzenia umožnenia vstupu do bytu alebo nebytového priestoru vznikli.
- 2.10 Vlastník bytu a nebytového priestoru je povinný na svoje náklady udržiavať byt v stave spôsobilom na riadne užívanie, najmä včas zabezpečovať údržbu a opravy. Je povinný konať tak, aby pri užívaní, udržiavaní, zmenách, pri prenajatí bytu, prípadne jeho časti a pri inom nakladaní s bytom nerušil a neohrozoval ostatných

vo výkone ich vlastníckych, spoluvlastníckych a spolu užívacích práv. Vlastník bytu zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla.

- 2.11 Užívateľ bytu 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 Užívateľ bytu a osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti a každá osoba, ktorá sa nachádza v dome, 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 len v pracovný deň od 8.00 do 18.00 hod. a v sobotu od 9.00 do 16.00 hod. V nedeľu alebo v iný deň pracovného pokoja sú hlučné stavebné a udržiavacie práce v dome zakázané.
- 3.3 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 (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 vlastník bytu a nebytového priestoru alebo nájomca bytu alebo nebytového priestoru v dome svojim konaním zasahuje do výkonu vlastníckeho práva ostatných vlastníkov 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 zástupcu vlastníkov bytov alebo nebytových priestorov alebo niektorého vlastníka bytu a nebytového priestoru nariadiť predaj bytu alebo nebytového priestoru, ktorý je zdrojom takéhoto zasahovania do výkonu vlastníckych práv.

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 nepúšťaním cudzích osôb do objektu, zhasínaním chodbových svetiel pri dostatočnom dennom svetle, 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 výťahoch.
- 4.2 Užívateľ je povinný na svoje náklady byt alebo nebytový priestor udržiavať a konať tak, aby pri užívaní, udržiavaní, zmenách, prenajatí a inom nakladaní s týmto priestorom nerušil a neohrozoval ostatných užívateľov vo výkone ich práv. Užívateľ je povinný hradiť náklady na všetky opravy súvisiace s užívaním bytu alebo nebytového priestoru a zabezpečovať včasné vykonanie drobných opráv v byte alebo nebytovom priestore. Užívatelia prispievajú na údržbu a opravy spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, ktoré sú v podielovom spoluvlastníctve, stanovenou sumou do fondu prevádzky, údržby a opráv.
- 4.3 Nájomca bytu a nebytového priestoru je povinný oznámiť bez zbytočného odkladu prenajímateľovi potrebu tých opráv v byte alebo v nebytovom priestore, ktoré má

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.

znášať prenajímateľ a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla. Ak si prenajímateľ nesplní svoju povinnosť odstrániť závady brániace riadnemu užívaniu bytu alebo nebytového priestoru, alebo ktorými je výkon nájomcovho práva ohrozený, nájomca má právo po predchádzajúcom písomnom upozornení prenajímateľa, odstrániť závady v nevyhnutnej miere, a požadovať od prenajímateľa náhradu účelne vynaložených nákladov. Právo na náhradu musí uplatniť u prenajímateľa bez zbytočného odkladu. Právo zanikne, ak sa neuplatnilo do šiestich mesiacov od odstránenia závad.

- 4.4 Vlastník bytu a nebytového priestoru a nájomca bytu alebo nebytového priestoru nesmie vykonávať úpravy bytu alebo nebytového priestoru, ktorými by ohrozoval alebo rušil ostatných v neprimeranom rozsahu alebo by menil vzhľad domu bez písomného súhlasu nadpolovičnej väčšiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov a písomného stanoviska správcu. Na uskutočnenie stavebných úprav je potrebný súhlas stavebného úradu. 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. Vlastník bytu a nebytového priestoru a nájomca bytu alebo nebytového priestoru zodpovedá za prípadnú škodu, ktorá vznikne neoprávneným uskutočnením stavebných úprav, alebo udržiavacích prác.
- 4.5 Vlastník bytu a nebytového priestoru a nájomca bytu alebo nebytového priestoru, 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 vyznamovať ostatných užívateľov bytov o rozsahu a čase vykonávania stavebných úprav alebo udržiavacích prác. Na požiadanie zástupcu vlastníkov, správcu alebo ktoréhokoľvek vlastníka bytu je vlastník bytu a nebytového priestoru uskutočňujúci stavebné úpravy alebo udržiavacie práce povinný predložiť na nahliadnutie doklady preukazujúce legalitu ním uskutočňovaných stavebných úprav alebo udržiavacích prác.
- 4.6 Vždy po opravách vo vykurovacej sústave, počas napúšťania vody do vykurovacieho systému, je potrebné mať termostatické ventily na vykurovacích telesách otvorené naplno. Rovnako tak v čase mimo vykurovacieho obdobia alebo v období, kedy sa nevykuruje, správca užívateľom bytov a NP odporúča mať termostatické ventily otvorené naplno.

Týmto spôsobom je možné zabrániť zavzdušneniu vykurovacích telies, alebo zaseknutiu ventilov.

- 4.7 Správca je oprávnený vykonávať stavebné úpravy, alebo iné zmeny v byte alebo v nebytovom priestore len so súhlasom vlastníka bytu a nebytového priestoru alebo nájomcu bytu alebo nebytového priestoru. Tento môže súhlas 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 nespĺnením takejto povinnosti vznikla.
- 4.8 Zástupca vlastníkov a správca sú povinní každé porušenie podmienok ustanovených pre uskutočnenie stavebných úprav a udržiavacích prác oznámiť stavebnému úradu.

Článok 5

Poriadok a čistota v dome a v jeho okolí

- 5.1 1. O udržiavanie čistoty a poriadku v spoločných častiach a v spoločných zariadeniach domu a v spoločných častiach domu a príslušenstve domu, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu sa povinne starajú obyvatelia domu (vchodu) podľa poradia, resp. iným dohodnutým spôsobom, vtedy o tom rozhoduje väčšina nájomníkov a vlastníkov bytov. Do udržiavania čistoty sa zahrňujú tieto priestory
- časť hlavného a vedľajšieho vchodu,
 - príslušná časť pivničného priestoru,
 - kabína výťahu a dvere,
 - vstupná chodníky pred dverami v zimnom období, odstránenie snehu alebo poľadovice pred vchodmi podľa potreby tak, aby bola zabezpečená bezpečnosť chodcov v súlade s príslušnými nariadeniami mesta.
2. Poriadok a čistotu chodieb a schodísk na jednotlivých podlažiach udržujú striedavo obyvatelia príslušného podlažia obvykle jedenkrát týždenne, alebo podľa potreby,
3. Najmenej jedenkrát do roka sa vykoná pod vedením určeného zástupcu vlastníkov dôkladné vyčistenie spoločných priestorov a blízkeho okolia domu. Na spoločnom upratovaní sa zúčastní aspoň jeden člen domácnosti z každého bytu.

4. Služby na udržovanie čistoty a poriadku vo vchode určuje rozpisom na jednotlivé týždne vchodový dôverník vchodu. Na nesplnenie povinnosti službukonajúceho vhodným spôsobom upozorní.

5. S užívateľom, vlastníkom bytu, ktorý si neplnia svoje povinnosti pri udržovaní poriadku a čistoty v dome vykoná pohovor domový dôverník o čom vyhotoví zápis. Pri opakovanom neplnení povinnosti pri udržiavaní poriadku a čistoty v dome podá zástupca vlastníkov, alebo domový dôverník sťažnosť príslušnému Mestskému, alebo Obecnému úradu na porušovanie susedského spolužitia a dobrých mravov v dome.

- 5.2 Užívateľ bytu 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, 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 bytu, ak je pôvodca znečistenia, alebo poškodenia známy a ak ním zavinené poškodenie alebo znečistenie ani po opakovanej verbálnej výzve neodstráni.
- 5.3 Užívateľ, alebo vlastník bytu nesmie splachovať do WC predmety, ktoré tam nepatria ako napríklad tampóny, akékoľvek plasty, textilie nadrozmerné zvyšky potravín a podobne. Užívateľ, alebo vlastník ktorý zaviniť upchatie odpadu znáša všetky náklady na prečistenie upchatej kanalizácie. Ak nie je možné vinníka zistiť náklady znášajú všetci užívatelia, resp. vlastníci, ktorí sú napojení na stúpačku.
- 5.4 V spoločných častiach alebo v spoločných zariadeniach domu určených ako únikové cesty (napr. chodba, schodisko, pivnica, vestibul) je zakázané uskladňovať nábytok alebo jeho prvky, iné predmety obmedzujúce priechodnosť, alebo akýkoľvek odpad.
- 5.5 Čistotu a priechodnosť spoločných častí alebo spoločných zariadení domu (napr. chodba, schodisko, strecha, pivnica, vestibul, výťah a pod.), zaprataných a znečistených užívateľom bytu v dôsledku ním uskutočnených stavebných úprav, je užívateľ bytu povinný zabezpečiť bezodkladne priebežným čistením. Stavebný a iný odpad je užívateľ bytu povinný odstrániť a zlikvidovať na vlastné náklady.

- 5.6 Ak užívatelia, resp. vlastníci bytov uskladňujú v pivnici potraviny, tekutiny, alebo iný materiál, sú povinní urobiť také opatrenia, aby tieto neboli zdrojom rozširovania hmyzu a hlodavcov.
- 5.7 Komunálny odpad je užívateľ bytu povinný triediť a vytriedený ukladať do určených nádob pre daný druh odpadu.
- 5.8 Užívateľ bytu nesmie vytvorením prekážky sťažiť vyprázdnenie odpadových kontajnerov a odvoz domového odpadu (napr. parkovaním motorového vozidla pri kontajnerových stojiskách).
- 5.9 V spoločných častiach domu (napr. chodba, vchod, vestibul, schodište, pivnica, strecha) a v spoločných zariadeniach domu (napr. výťah, práčovňa, sušiareň, kočíkárň) je zakázané fajčenie a požívanie alkoholických nápojov a iných návykových látok a zotrúvanie a zhromažďovanie sa osôb, nepovolené vlastníckmi bytov a nebytových priestorov.
- 5.10 Balkóny a terasy sa musia udržiavať v čistote a odstránenie nečistoty a snehu vykonávať tak, aby nebola ohrozená bezpečnosť osôb a majetku.
- 5.11 Prášenie a vytriasanie kobercov, rohožíek, perín, zmetákov, metiel, prachoviek a podobných predmetov z okien, bytov a spoločných priestorov, balkónov a lodží 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.
- 5.12 Koberce, rohožky, periny a pod. sa môžu prášiť len na vyhradených miestach od 7.00 do 21.00 hod. Znečistený priestor musí používateľ uviesť do poriadku ihneď po ukončení prášenia, alebo podobnej činnosti.

Článok 6

Užívanie spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva domu

- 6.1 Spoločné časti, spoločné zariadenia a príslušenstvo domu sa užívajú len na účely, na ktoré boli zriadené (výťahy, schodištia, chodby, záhrady, stavby, prístrešky, oplotené nádvorja a pod.). U spoločných priestorov ako sú sušiarne, kočíkárne a pod. môže dôjsť k zmene užívania, alebo prenájmu týchto priestorov, ak o tom rozhodnú vlastníci (vždy nadpolovičnou väčšinou vlastníkov prítomných na schôdzi vlastníkov).

- 6.2 Sadenie, rezanie príp. výrub drevín, alebo všetky zmeny príslušného pozemku k bytovému domu sa riadia všeobecne záväzným nariadením mesta, alebo obce a rozhodnutím vlastníkov bytov a nebytových priestorov.
- 6.3 Bez predchádzajúceho súhlasu vlastníkov bytov a nebytových priestorov 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, slnečné kolektory a pod.)
- 6.4 Nájomcom a vlastníkom bytov sa zakazuje na fasáde domu, balkónoch, strechách domov zriaďovať individuálne televízne a rozhlasové antény, ak je dom vybavený spoločným anténnym rozvodom. Antény je možné umiestňovať iba na stožiare na streche, ktoré sú na to určené. Vlastníci si môžu odsúhlasením nadpolovičnou väčšinou vlastníkov na schôdzi zvoliť aj iný spôsob umiestnenia individuálnych antén bez ohľadu na ustanovenia tohto odstavca.
- 6.5 Na prepravu osôb v dome slúži osobný výťah. Počet osôb prepravujúcich sa spoločne v kabíne osobného výťahu nesmie prekročiť výrobcom stanovenú hranicu pre nosnosť výťahu. Osobný výťah sa nesmie použiť na premiestňovanie veľkých kusov nábytku či iného materiálu. Na premiestňovanie veľkých kusov nábytku či iného materiálu slúži nákladný výťah, ak sa nachádza v bytovom dome. Steny a podlaha nákladného výťahu musia byť pri premiestňovaní veľkých kusov nábytku vhodne zabezpečené pred ich poškodením. Akékoľvek poškodenie osobného, alebo nákladného výťahu je pôvodca tohto poškodenia povinný ihneď ohlásiť zástupcovi vlastníkov a správcovi. Pôvodca poškodenia zodpovedá za škodu, ktorú na osobnom, alebo nákladnom výťahu spôsobil a ktorá bude odstránená na jeho náklady.
- 6.6 Účelové určenie miestností spoločných častí a spoločných zariadení domu si rozhodnú vlastníci na schôdzi domu alebo vchodu o čom vytvoria zápis.
- 6.7 Nepovolaná osoba má zakázaný vstup na strechu, do priestorov spoločných zariadení domu v ktorých sú umiestnené strojovne výťahov, vodovodné, teplotné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové prípojky a do miestností na poschodiach, kde sú umiestnené požiarotechnické zariadenia (vedľa osobného výťahu). V miestnostiach s požiarotechnickými zariadeniami na poschodiach je zakázané ukladanie iných predmetov.

- 6.8 Užívateľ bytu a NP má zakázané zasahovať do sústavy tepelno-technických zariadení, tlakových celkov (vyhradených technických zariadení) a príslušenstva spadajúcich do pôsobnosti dodávateľa tepla.
- 6.9 Užívateľ bytu a NP má zakázané zasahovať do sústavy tepelno-technických zariadení a príslušenstva v rámci vnútorných rozvodov tepla na vykurovanie a rozvodov teplej úžitkovej vody v bytovom dome. V prípade poruchy bezodkladne informuje správcu
- 6.10 Užívateľ bytu a NP má zakázané zasahovať do sústavy elektro-technických zariadení a rozvodov elektrickej energie, plynových zariadení a rozvodov plynu (vyhradených technických zariadení) nachádzajúcich sa v bytovom dome. V prípade poruchy bezodkladne túto poruchu nahlási dodávateľovi elektrickej energie alebo plynu a informuje správcu
- 6.11 Správca zodpovedá za komplexné zabezpečenie požiarnej ochrany domu, stavebno-technickej bezpečnosti a splnenie všetkých podmienok bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci v spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve domu³⁾.
- 6.12 Nájomcovia a vlastníci bytov /garáží/ sú povinní dodržiavať všetky opatrenia požiarnej bezpečnosti. Nájomcom, resp. vlastníkom bytov /garáží/ je zakázané
- skladovať horľavé, výbušné látky a kvapaliny a iný nebezpečný materiál ohrozujúci zdravie a bezpečnosť ľudí
 - používať otvorený oheň na povalách, v pivniciach a v spoločných priestoroch v dome,
 - vykonávať akékoľvek stavebné úpravy v únikových trasách (prehradzovanie spoločných chodieb),
 - skladovať rôzny domáci materiál v blízkosti protipožiarneho zásahového zariadení (hydrantov),
 - skladovať mopedy a motocykle v spoločných priestoroch

Každý nájomca, resp. vlastníka bytu je povinný hlásiť správcovi domu vznik každého požiaru i drobného zahorenia.

6.13 V čase mrazov musia byť pivničné okienka zatvorené.

6.14 Náhradné kľúče od spoločných častí a spoločných zariadení domu sú uložené v miestnosti vchodového dôverníka alebo zástupcu vlastníkov.

6.15 Prípadné škody spôsobené porušením tohto článku je povinný uhradiť nájomca, resp. vlastník príslušného bytu v plnej výške.

Článok 7

Informačné zariadenia v dome

7.1 Vlastník bytu a nebytového priestoru a nájomca bytu alebo nebytového priestoru zabezpečí označenie svojho bytu, nebytového priestoru, poštovej schránky, priestorov určených ako príslušenstvo bytu svojím menom, resp. názvom podniku.

7.2 Zástupca vlastníkov a domoví dôverníci zabezpečia označenie súpisného čísla na bytovom dome a označenie jednotlivých vchodov.

7.3 V každom vchode v bytovom dome sú rozmiestnené závesné nástenné informačné skrinky, alebo tabule kde budú uvedené nasledovné informácie:

- Oznam s adresou domu, názvom a adresou správcu objektu, meno a adresu zástupcu vlastníkov a vchodového dôverníka , telefónnymi číslami tiesňových volaní, havarijnej služby, poruchovej služby, servisom výťahov a miestom uloženia kľúčov od spoločných častí domu a spoločných zariadení domu
- zoznam vlastníkoch bytov a nebytových priestorov, nájomcoch bytov alebo nebytových priestorov
- umiestnenie domových uzáverov vody, plynu a kúrenia

Vo vchodoch bytových domov sa podľa potreby zriaďuje informačná tabuľa na oznamy a informácie vchodového dôverníka, zástupcu vlastníkov, správcu, alebo samosprávy. O informačnú skrinku a tabuľu sa stará vchodový dôverník, alebo zástupca vlastníkov a umiestňuje sa na viditeľnom a prístupnom mieste.

7.4 Zástupca vlastníkov, alebo vchodový dôverník zabezpečí označenie spoločných častí domu a spoločných zariadení domu s uvedením ich názvu, určenia, charakteru a využitia (napr. hlavné uzávery vody, plynu, elektrickej energie,

³⁾ Zákon č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov.

požiarne zariadenia) pre splnenie predpísaných podmienok na účinné zdolanie požiaru⁴⁾.

- 7.5 Osoba, ktorá uzatvára hlavné uzávery vody, plynu, ústredného kúrenia a pod. je povinná zabezpečiť ohlásenie odstávky obyvateľom bytového domu. Doba uzavretia a otvorenia musí byť obyvateľom včas oznámená.
- 7.6 Oznamy a reklamy fyzických osôb a právnických osôb môžu byť v dome umiestnené len so súhlasom vchodového dôverníka, alebo zástupcu vlastníkov.

Článok 8

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

- 8.1 Veci uložené alebo vyvesené na balkóne, lodžii, terase alebo v okne viditeľnom z verejného priestranstva nesmú rušiť estetický vzhľad domu. Na balkóne, lodžii, terase alebo v okne môžu byť uložené alebo vyvesené len bežne používané veci.
- 8.2 Nádobu 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.
- 8.3 Kondenzačná kvapalina z klimatizačného zariadenia nesmie voľne stekať na okná, parapetné dosky alebo spoločné časti domu. Odtok kondenzačnej kvapaliny musí vyúsťovať do odtokového potrubia domu cez potrubný prívod z bytu alebo nebytového priestoru vlastníka klimatizačného zariadenia.
- 8.4 V dome musí byť zachovaná jednotná farba balkónov a okien. Užívateľ bytu nerešpektujúci toto pravidlo musí na vlastné náklady zabezpečiť pôvodný náter, alebo maľbu. Štrukturálne maliarske a ornamentálne zmeny meniace vonkajší vzhľad domu nie sú povolené.
- 8.5 Zasklenie lodžie a balkónu podlieha súhlasu stavebného úradu, pričom na realizáciu takej činnosti sa vyžaduje aj súhlas vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Platí pravidlo, že forma a spôsob zasklenia prvej lodžie alebo balkónu

⁴⁾ § 13 ods. 7 zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

sú záväzné aj pre ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov a nájomcov bytov alebo nebytových priestorov v dome.

Článok 9

Chov spoločenského zvierat'a

- 9.1 V byte možno chovať len spoločenské zviera v súlade s podmienkami, ustanovenými všeobecne záväznými právnymi predpismi⁵⁾.
- 9.2 Chovateľ spoločenského zvierat'a je povinný:
- a) oznámiť zástupcovi vlastníkov, alebo domovému dôverníkovi najneskôr do troch dní od vzniku skutkového stavu, že v byte chová spoločenské zviera alebo skončil s jeho chovom;
 - b) dbať, aby v súvislosti s chovom spoločenského zvierat'a v dome nevznikli hygienické problémy alebo akákoľvek nečistota;
 - c) 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;
 - d) zabezpečiť, aby ostatní užívatelia bytov a iné osoby, nachádzajúce sa v dome, neboli ohrozovaní alebo obťažovaní napr. zavýjaním, štekaním alebo iným rušivými prejavmi spoločenského zvierat'a;
 - e) zabezpečiť, aby psa vodila mimo bytu len osoba, ktorá je telesne vyspelá a duševne spôsobilá ovládať toto zviera v každej situácii a dostatočne schopná predísť tomu, aby pes zaútočil alebo iným spôsobom ohrozil človeka alebo iné zviera a zabrániť tak vzniku škody na zdraví, majetku, prírode a životnom prostredí, ktoré by pes mohol spôsobiť
 - f) každú škodu, ktorá vznikla v súvislosti s chovom spoločenského zvierat'a, bezodkladne odstrániť alebo uhradiť;
- 9.3 Je zakázané chovať alebo držať spoločenské zviera na balkóne, 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 bytu je povinný šetrne zaobchádzať s vchodovými dverami vybavenými automatickým otváraním z bytu a s ostatnými dverami, umožňujúcimi vstup do domu z vonku.

⁵⁾ Napr. zákon č. 282/2002 Z. z., ktorým sa upravujú niektoré podmienky držania psov; zákon č. 39/2006 Z. z. o veterinárnej starostlivosti; všeobecne záväznými nariadeniami príslušného mestského, alebo obecného úradu, ktorým sa upravujú podmienky držania alebo chovu domácich zvierat na území daného mesta, alebo obce v znení neskorších zmien.

- 10.2 V záujme ochrany majetku spoluvlastníkov a bezpečnosti v dome je užívateľ bytu povinný pri príchode a odchode z domu sa presvedčiť, či sú dvere za ním riadne a spoľahlivo zatvorené. Na túto okolnosť je každý užívateľ bytu povinný upozorniť aj svoju návštevu.
- 10.3 Kľúč od vchodových dverí alebo iné zariadenie pre otvorenie elektricky zabezpečených dverí vo vlastnom záujme všetkých užívateľov bytov môžu vlastníť len osoby, ktorým bol kľúč zverený do užívania užívateľom bytu.
- 10.4 Ak nejde o technickú poruchu, je zakázané zámerné vyradenie zariadenia pre otvorenie elektricky zabezpečených dverí z prevádzky.
- 10.5 Kvôli zabezpečeniu požiarnej únikovej cesty nie je dovolené uzamykanie dverí takým spôsobom aby sa nedali otvoriť bez akejkoľvek pomôcky z vnútornej strany bytového domu.

TRETIA ČASŤ

Záverečné ustanovenia

Článok 11

Záverečné ustanovenia

- 11.1 Tento domový poriadok bol schválený na domovej schôdzi bytového domu č. na ulici v dňa a s účinnosťou od je záväzný pre každého užívateľa bytu a osobu, ktorá sa za akýmkoľvek účelom nachádza v dome. Dňom nadobudnutia účinnosti tohto domového poriadku končí platnosť predchádzajúceho domového poriadku.
- 11.2 Porušenie tohto domového poriadku, alebo iných právom chránených záujmov a dobrých mravov, vlastníci alebo nájomníci bytov a nebytových priestorov domu riešia v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi¹⁾.
- 11.3 Spory vznikajúce porušovaním zásad Domového poriadku a pravidiel správania sa v dome, môžu vlastníci riešiť cestou domového dôverníka, zástupcu vlastníkov bytov, alebo ak sa jedná o priestupok, možno ho riešiť v zmysle zák.č. 372/1990 Zb. o priestupkovom konaní, alebo súdnou cestou podaním žaloby.

11.4 Správca zabezpečí zverejnenie tohto domového poriadku na viditeľnom mieste v dome.

V Čadci dňa

Ing.Marián Sihelník
predseda predstavenstva OSBD Čadca

Marián Baranec
podpredseda predstavenstva OSBD Čadca

Pozn.: Tento domový poriadok je všeobecný a je modifikovaný pre špecifika jednotlivých bytových domov.