

# V Z O R

## Domový poriadok

Bytového domu ..... s.č....., č. vchodu .....na ul. ....

v .....

### Článok 1

#### Úvodné ustanovenia

1. Domový poriadok upravuje najmä pravidlá a zásady dodržiavania dobrých mravov pri výkone práv a povinností vlastníkov a nájomcov bytov a nebytových priestorov v dome a osôb, ktoré žijú s uvedenými osobami v domácnosti, ako aj osôb, ktoré sa zdržiavajú v dome, pri užívaní spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a príľahlého pozemku.
2. Všetky tieto osoby sú povinné dodržiavať domový poriadok schválený vlastníkami v dome podľa zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
3. Správu domu vykonáva správca **Stavebné bytové družstvo Revúca** na základe uzatvorenej zmluvy o výkone správy.

### Článok 2

#### Základné pojmy

1. **Vlastník bytu** alebo **nebytového priestoru** je fyzická osoba alebo právnická osoba, ktorá je zapísaná ako vlastník, alebo spoluvlastník bytu alebo nebytového priestoru v katastri nehnuteľností a ktorá má svoj podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu.
2. **Nájomca** je osoba, ktorá uzavrela s vlastníkom bytu alebo nebytového priestoru zmluvu o nájme bytu alebo nebytového priestoru.
3. **Užívateľ bytu** alebo **nebytového priestoru** je osoba žijúca v spoločnej domácnosti, ktorá si odvodzuje svoj vzťah k užívaniu bytu alebo nebytového priestoru od vlastníka alebo nájomcu bytu.
4. **Osoby zdržiavajúce sa v dome** sú všetky osoby, ktoré vstúpili do domu a sa v ňom zdržiavajú.
5. **Zástupca vlastníkov** v dome je fyzická osoba zvolená vlastníkami bytov, ktorý zabezpečuje komunikáciu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome so správcom.
6. **Správca domu** je fyzická alebo právnická osoba, ktorý spravuje bytový dom a má uzatvorenú zmluvu o výkone správy s vlastníkami bytov a nebytových priestorov v dome.
7. **Byt** je súbor miestností alebo miestnosť, ktoré sú rozhodnutím stavebného úradu určené na bývanie a môžu na tento účel slúžiť ako samostatné bytové jednotky.
8. **Nebytový priestor** je miestnosť alebo súbor miestností, ktoré sú rozhodnutím stavebného úradu určené na iné účely ako na bývanie (obchodné priestory, prevádzky služieb a pod.).
9. **Spoločnými časťami domu** sa rozumejú časti domu nevyhnutné na jeho podstatu a bezpečnosť určené na spoločné užívanie, najmä základy domu, strecha, chodby, obvodové múry, vchody, schodišťa, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé konštrukcie.
10. **Spoločnými zariadeniami domu** sa rozumejú zariadenia, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne domu. Sú to najmä výtahy, práčovne, žehliarne, sušiarne, kočikárne, kotolne vrátane technologického zariadenia, spoločné televízne antény, bleskozvody, komíny, vodovodné, teplovodné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové prípojky. Za spoločné zariadenia sa považujú rozvody ústredného kúrenia po radiátorový ventil, rozvody teplej a studenej vody po ventil po vodomer, rozvody kanalizácie od prípojky z bytu po napojenie na verejnú kanalizačnú sieť, rozvody elektroinštalácie hlavného stúpacieho vedenia po istič pred bytom, rozvody zvončekov po domáci telefón, elektrický vrátnik, rozvody plynu po ventil plynového spotrebiča.

### Článok 3

#### Práva a povinnosti spojené s užívaním bytu a nebytového priestoru

1. Vlastník/užívateľ bytu alebo nebytového priestoru je povinný dbať pri výkone svojich práv na to, aby v dome bolo prostredie zabezpečujúce ostatným užívateľom nerušený výkon ich práv.
2. Výkon práv a povinností vlastníka/užívateľa bytu alebo nebytového priestoru nesmie bez právneho dôvodu zasahovať do práv a oprávnených záujmov iných osôb a nesmie byť v rozpore s dobrými mravmi.
3. Vlastník/užívateľ bytu alebo nebytového priestoru je povinný zdržať sa všetkého, čím by obťažoval iného, alebo čím by vážne ohrozoval jeho práva. Nesmie obťažovať iných hlukom, prachom, popolom, dymom, plynmi, pachmi, pevnými a tekutými odpadmi alebo vibráciami.

4. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru je povinný na svoje náklady byt alebo nebytový priestor udržiavať v stave spôsobilom na riadne užívanie, najmä včas zabezpečovať údržbu a opravy.
5. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru je povinný konať tak, aby pri užívaní, udržiavaní, zmenách, pri prenajatí bytu alebo nebytového priestoru a pri inom nakladaní s bytom alebo nebytovým priestorom nerušil a neohrozoval ostatných vlastníkov/užívateľov bytov a nebytových priestorov vo výkone ich užívacích práv.
6. Vlastník bytu je povinný oznamovať správcovi zmeny v počte osôb, ktoré byt užívajú.
7. V prípade, že je byt dlhšiu dobu neobývaný, je vlastník bytu povinný oznámiť správcovi meno poverenej osoby s kontaktným údajom, ktorá v nevyhnutnom prípade umožní vstup do bytu.
8. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome je povinný umožniť na požiadanie na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do bytu alebo nebytového priestoru správcovi a osobe oprávnenej vykonávať opravu a údržbu za účelom vykonania obhliadky alebo opravy, ak 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.
9. Vlastník/užívateľ bytu alebo nebytového priestoru je povinný odstrániť vady a škody, ktoré spôsobil on alebo ďalšie osoby, ktoré s ním bývajú v spoločnej domácnosti na iných bytoch alebo nebytových priestorov v dome, alebo na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a to bez zbytočného odkladu na vlastné náklady.
10. Vykonávať úpravy bytu alebo nebytového priestoru v dome, ktorými vlastník bytu, nebytového priestoru v dome mení vzhľad domu a zasahuje do spoločných častí a spoločných zariadení domu vrátane odpojenia od spoločných rozvodov, vykurovania a teplej úžitkovej vody v dome, príslušenstva alebo priláhlého pozemku môže vlastník iba v súlade so stavebným zákonom a na základe schválenia nadpolovičnej väčšiny všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, pričom pred začatím týchto prác je povinný informovať správcu.
11. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru vykonávajúci stavebné úpravy bytu alebo nebytového priestoru je povinný umožniť prístup do bytu alebo nebytového priestoru správcovi, zástupcovi vlastníkov alebo predsedovi spoločenstva počas vykonávania stavebných úprav z dôvodu kontroly, či stavebné úpravy neohrozujú alebo nemenia spoločné časti domu alebo spoločné zariadenia domu a po ukončení prác ohlásiť túto skutočnosť stavebnému úradu a umožniť vykonanie štátneho stavebného dohľadu.
12. Vykonávať stavebné úpravy bytu môže vlastník iba v súlade so stavebným zákonom. Vykonávať stavebné úpravy zásahom do nosných stien, tzv. stenových nosníkov, ktoré sa nachádzajú medzi jednotlivými bytmi môže vlastník bytu alebo nebytového priestoru iba na základe spracovanej projektovej dokumentácie a vypracovaného statického posudku oprávnenou zodpovednou osobou v súlade so stavebným zákonom a súhlasom nadpolovičnej väčšiny všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. V prípade neakceptovania tejto povinnosti zo strany vlastníka bytu môže dôjsť k narušeniu statiky celého bytového domu. V prípade neoprávneného zásahu do stenových nosníkov vlastník bytu zodpovedá za vzniknuté škody v celom rozsahu.
13. K realizácii úprav bytu alebo nebytového priestoru je potrebný súhlas príslušných orgánov v stavebnom konaní podľa stavebného zákona. Ide najmä o zmeny týkajúce sa vodovodného, elektrického, plynového rozvodu a iného vedenia, zmeny spôsobu vykurovania, vysekávanie otvorov do nosných konštrukcií, zamurovanie okien, odstraňovanie alebo zriaďovanie priečok, zmena tvarového vyhotovenia okien, zmena farebného vzhľadu okien alebo balkónov a pod. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru nesmie vykonávať úpravy, ktorými by v neprimeranom rozsahu ohrozoval alebo rušil ostatných vlastníkov, alebo by zasahoval do nosných konštrukcií, menil vzhľad domu bez súhlasu vlastníkov bytov alebo nebytových priestorov v dome. Rovnako nesmie vykonávať také zmeny vo vlastnom priestore, ktoré sú v rozpore s pôvodným projektom domu a stavebným zákonom. Užívateľ bytu alebo nebytového priestoru zodpovedá za prípadnú škodu, ktorá vznikne neodborným vykonávaním zmien alebo úprav.
14. Rekonštrukčné práce, opravy a údržbu, ktoré si vyžadujú vrtnutie, pílenie, búchanie a ďalšie hlučné zvuky sa môžu vykonávať v čase od 8.00 hod. do 19.00 hod. v pracovných dňoch a v čase od 9.00 hod. do 19.00 hod. v sobotu, v nedeľu a počas štátnych sviatkov práce sa nesmú vykonávať.
15. Vlastník/užívateľ bytu alebo nebytového priestoru je povinný počas celého roka dodržiavať nočný klud v čase medzi 22.00 hod. a 6.00 hod. V tomto čase nie je povolené vykonávať akúkoľvek činnosť, ktorá by spôsobovala nadmerný hluk, vibrácie prekračujúce najvyššie prípustné hodnoty určené osobitnými predpismi alebo správaním v rozpore s dobrými mravmi.

16. Je zakázané aj mimo času nočného klľudu obťažovať ostatných vlastníkov/užívateľov bytov a nebytových priestorov nadmerným hlukom z TV prijímača, rádioprijímača, zvukovej techniky, neprimeraným búchaním dverí, dupotáním, spievaním a pod.
17. Vlastníci v dome majú právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe domu a hlasovaním rozhodovať ako spoluvlastníci o spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a pozemku na schôdzi vlastníkov alebo písomným hlasovaním.
18. Spôsob výkonu správy spoločných častí a spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku je upravený v Zmluve o výkone správy.

#### **Článok 4**

##### **Práva a povinnosti vyplývajúce z užívania spoločných priestorov**

1. Vlastník/užívateľ bytu alebo nebytového priestoru má právo nerušene užívať spoločný priestor podľa tohto domového poriadku.
2. Spoločné priestory sa užívajú zásadne na účely, na ktoré boli určené.
3. V spoločných priestoroch a v pivniciach sa nesmú skladovať motocykle, mopedy. V týchto priestoroch je zakázané manipulovať s horľavými a výbušnými látkami.
4. Vlastníci/užívatelia bytov alebo nebytových priestorov nesmú svojvoľne zasahovať do domových rozvodov (elektrina, plyn, ústredné kúrenie, kanalizácia, voda, optické káble a pod.), do meracej a regulačnej techniky, požiarnych hydrantov spoločných televíznych antén a káblových rozvodov, kamerových systémov.
5. Všetky vchody, schody, schodištia bytového domu musia byť trvale voľné a priechodné. Vlastníci/užívatelia bytov a nebytových priestorov nesmú v nich umiestňovať žiadne predmety obmedzujúce pohyb a zužujúce únikové cesty. (Minimálna šírka únikovej cesty je 110 cm).
6. Vlastník v dome je povinný dodržiavať protipožiarné predpisy, najmä neodkladať veci na chodbách a spoločných častiach domu, ktoré by bránili únikovým cestám a priamemu zásahu pri požiari. Ďalej je povinný dodržiavať zákaz manipulácie s otvoreným ohňom a uskladňovania horľavých a výbušných látok.
7. Protipožiarné hydranty musia byť v bezporuchovom a prevádzkyschopnom stave vrátane návodu na ich použitie a zásad protipožiarnej ochrany umiestnených na viditeľnom dostupnom mieste. Hydranty sa nesmú používať na iné ako protipožiarné účely a zakazuje sa ich poškodzovanie.
8. Vlastníkom/užívateľom bytov a nebytových priestorov je zakázaný vstup do výtahových šácht, do strojovne výtahu a na strechu bytového domu. Kľúče od týchto zariadení sa nachádzajú u poverených osôb, alebo u zástupcu vlastníkov v dome alebo vchode. Zároveň vlastníkom/užívateľom bytov a nebytových priestorov sa zakazuje vstupovať na vrchnú vonkajšiu časť výtahovej kabíny.
9. Vlastníci/užívatelia bytov a nebytových priestorov sú povinní dbať, aby nedochádzalo k akémukoľvek poškodzovaniu a znehodnocovaniu spoločných priestorov kresbami, znečisťovaním, odcudzovaním svietidiel, strhávaním upozornení a údajov vo výtahu, poškodzovaním ističov osvetlenia spoločných priestorov, dverí, zámok, kľučiek a podobne.
10. Vlastníci/užívatelia bytov a nebytových priestorov sú povinní hospodárne využívať elektrickú energiu pri používaní schodišťového a pivničného osvetlenia a výtahu.
11. Každý vlastník/užívateľ bytu a nebytového priestoru je povinný udržiavať svoju menovku na poštovej schránke, na vstupných dverách do bytu a na zvončekovom paneli.
12. Umiestňovať a lepiť informačné materiály, pozvánky na schôdzu vlastníkov a oznámenia o písomnom hlasovaní, zápisnice zo schôdzu vlastníkov a z písomného hlasovania môže len zástupca vlastníkov a správca. Propagačné letáky, inzeráty, a iné obdobné materiály sa v spoločných priestoroch nesmú umiestňovať.
13. Každé zistenie závad, nedostatkov v spoločných priestoroch je vlastník/užívateľ bytu alebo nebytového priestoru povinný bez zbytočného odkladu oznámiť správcovi domu a zástupcovi vlastníkov v dome.
14. Vlastník/užívateľ bytu alebo nebytového priestoru je povinný chrániť spoločný priestor domu vykonaním úkonov k zamedzeniu vstupu nežiaducich osôb do objektu bytového domu najmä zatváraním vchodových dverí a nepúšťaním cudzích osôb do domu, nepoškodzovaním náterov chodieb, schodov a obkladov v spoločných priestoroch a spoločných zariadeniach, udržiavaním čistoty a hygieny v spoločných a komunikačných priestoroch a vo výtahoch.

## Článok 5

### Poriadok a čistota v dome

1. Vlastník/užívateľ bytu alebo nebytového priestoru je povinný udržiavať poriadok a čistotu v dome a jeho okolí (napr. predzáhradky, stanovište kontajnerov, chodník, prístupová cesta), svojím konaním neohrozovať bezpečnosť a zdravie ostatných obyvateľov domu, ďalej je povinný bezodkladne na vlastné náklady odstrániť znečistenia, ktoré spôsobil v dome sám alebo tí, ktorí s ním v byte bývajú.
2. V prípade vykonávania stavebných úprav v byte alebo nebytovom priestore, ktoré je spojené so znečisťovaním spoločných priestorov v dome je vlastník/užívateľ bytu alebo nebytového priestoru povinný zabezpečiť ich priebežné čistenie na vlastné náklady.
3. Vlastník/užívateľ bytu alebo nebytového priestoru je povinný nakladať s odpadmi v súlade so všeobecne platnými právnymi predpismi. Komunálny odpad je užívateľ povinný odkladať do nádoby na určenom stanovišti tak, aby bol zachovaný poriadok a čistota. Vlastník bytu nesmie odkladať odpadky v igelitových vreciach pred dvere bytu. Za odvoz a likvidáciu komunálneho odpadu zodpovedá obec podľa príslušného všeobecne záväzného nariadenia.
4. Vlastník/užívateľ bytu alebo nebytového priestoru nesmie ukladať žiadne predmety na schodištiach, chodbách a iných komunikačných priestoroch, v spoločných zariadeniach, pivničných priestoroch, na streche a v okolí kontajnerov na komunálny odpad.
5. V spoločných priestoroch domu (chodby, schodištia, pivničné priestory, výťahy) je zakázané fajčiť, iným spôsobom používať tabakové výrobky, používať alkoholické nápoje a omamné látky.
6. Balkóny, lodžie a terasy v dome je potrebné udržiavať v čistote a odstránenie nečistoty a snehu vykonávať tak, aby nedošlo k ohrozeniu bezpečnosti osôb a majetku.
7. V spoločných priestoroch je potrebné dbať na čistotu a udržiavať poriadok. Cigarety, ohorky cigariet, popol a smeti je zakázané vyhadzovať z okien bytov, balkónov, lodží alebo terás domu.
8. Vlastník/užívateľ bytu alebo nebytového priestoru je povinný vysýpať smeti a odpadky do kontajnerov, v prípade zabezpečeného triedeného odpadu dodržiavať zásady triedenia odpadu. Rozhadzovať smeti a odpad v okolí stanovišť kontajnerov, ako aj vyhadzovať veci z okien bytu, balkónov, lodží a terás domu je zakázané.
9. Vlastník/užívateľ bytu alebo nebytového priestoru je povinný prašiť koberce, rohožky, matrace a čalúnený nábytok len na vyhradených miestach pri dome. Tieto veci sa nesmú prašiť na chodbách, balkónoch, lodžiách, terasách a z okien bytu.
10. Vlastník/užívateľ bytu alebo nebytového priestoru je povinný vykonať také opatrenia, aby potraviny uložené v pivniciach neboli zdrojom rozširovania sa hmyzu a hlodavcov.
11. Spôsob a režim upratovania spoločných častí a spoločných zariadení domu určujú vlastníci bytov a nebytových priestorov.

## Článok 6

### Terasy, balkóny, lodžie, okná, inštalácia zariadení, vyvesovanie a vykladanie vecí

1. Vlastník/užívateľ bytu alebo nebytového priestoru je povinný zabezpečiť, aby kvetináče na oknách, terasách, balkónoch a lodžiách, alebo predmety, na ktorých sú uložené, boli dostatočne chránené pred pádom a aby neznečisťovali fasády domu a okolie, ani inak negatívne neovplyvňovali vzhľad domu.
2. Zalievanie kvetín a vešanie bielizne sa musí vykonávať tak, aby voda nepretekala a nepoškodzovala bytový dom alebo majetok ostatných vlastníkov/užívateľov bytov a nebytových priestorov.
3. Veci uložené alebo vyvesené v oknách, terasách, lodžiách a balkónoch viditeľných z verejného priestranstva nesmú rušiť vzhľad domu.
4. Dodatočné uzatváranie priestoru lodží a balkónov musí byť riešené jednotným certifikovaným systémovým riešením v súlade s požiadavkami stavebného úradu.

## Čl. 7

### Požiarna ochrana v dome

1. Požiarna ochrana v dome je zabezpečovaná v zmysle platných právnych predpisov.
2. Na mieste v dome obvyklom musia byť vyvesené požiarné poplachové smernice.
3. K hlavným uzáverom plynu, vody, elektriny, kanalizačným čistiacim otvorom a iným podobným zariadeniam, musí byť vždy voľný prístup. Priestory, v ktorých sú umiestnené hlavné uzávery plynu, vody a elektriny, nesmú slúžiť pre skladovanie vecí spôsobom bránenia voľnému prístupu k hlavným uzáverom.

## Čl. 8

### Domáce zvieratá

1. Chovať alebo mať v držbe domáce zvieratá (mačky, psy, iné zvieratá) možno len v súlade s platnými právnymi predpismi.
2. Majitelia domácich zvierat sú povinní dbať na to, aby tieto zvieratá nespôsobovali hygienické nedostatky alebo nečistotu v dome, zároveň sú povinní zabezpečiť, aby nedošlo k obťažovaniu a ohrozovaniu ostatných vlastníkov/užívateľov bytov a nebytových priestorov v dome.
3. Majiteľ domáceho zvieratá musí zabezpečiť, aby zviera neobťažovalo ostatných vlastníkov/ užívateľov bytov a nebytových priestorov v dome a osoby zdržujúce sa v dome.
4. Majiteľ domáceho zvieratá je povinný zabezpečiť zber exkrementov a ich uloženie do vyhradených nádob.
5. Majiteľ psa, alebo iného zvieratá chovaného v dome zodpovedá za všetky škody spôsobené týmito zvieratami.

## Článok 9

### Zabezpečenie pokoja v dome

1. Nočný pokoj v dome je denne v čase od 22.00 hod. do 6.00 hod. V tomto čase je vlastník/užívateľ bytu alebo nebytového priestoru povinný zamedziť každému hluku. Najmä je zakázané najmä hrať na hudobných nástrojoch, spievať, hlučne sa zabávať a vykonávať akúkoľvek činnosť, z ktorej vzniká hluk v byte alebo v spoločných častiach domu.
2. Nadmerne hlučné elektrické spotrebiče a stroje, ktoré sa používajú pri domácich prácach a úpravách v bytoch (vrtáčka, vysávač, tepovač a pod.) sa nepoužívať v čase od 19.00 hod. do 8.00 hod.
3. Porušenie povinností pre zabezpečenie pokoja v dome sa podľa zákona o priestupkoch môže posudzovať ako priestupok, ktorý je sankcionovateľný.

## Článok 10

### Otváranie a zatváranie domu

1. Vchodové dvere domu je každý vlastník/užívateľ bytu alebo nebytového priestoru povinný uzatvárať a zamedzovať tak neoprávnenému prístupu cudzích osôb do domu. Vchodové dvere majú byť voľne otvárateľné len z vnútra domu a z bezpečnostných dôvodov sa nesmú uzamykať.
2. Zamknúť uzamykateľné miesta spoločných častí v dome je povinný ten, kto priestory použil alebo používa.
3. Vlastník/užívateľ bytu alebo nebytového priestoru má povinnosť po každom opustení pivnice alebo komory uzamknúť spoločné vstupné dvere do týchto priestorov.

## Čl. 11

### Záverečné ustanovenia

1. Každý vlastník/užívateľ bytu alebo nebytového priestoru je povinný oboznámiť sa s domovým poriadkom a dodržiavať jeho ustanovenia.
2. Tento domový poriadok nadobúda platnosť a účinnosť dňom schválenia . .....
3. Zmeny a dodatky domového poriadku musia byť schválené vlastníckmi bytov a nebytových priestorov v dome v zmysle zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
4. Správca je povinný domový poriadok pri jeho zmene, a doplnení úplné znenie domového poriadku vyvesiť v dome na mieste obvyklom na oznamovanie informácií v dome vlastníckmi bytov a nebytových priestorov v dome.