Domový poriadok

pre bytové domy v správe Správcovského bratislavského družstva, Drobného 27, 841 01 Bratislava

Základné práva a povinnosti vlastníkov bytov a nebytových priestorov /ďalej len NbP/ a správcu upravuje Občiansky zákonník. Ak vlastník bytu prenajal byt alebo NbP nájomcovi, je povinný zabezpečiť, aby sa nájomca bytu riadil všetkými zásadami platnými pre vlastníkov, vrátane tohto domového poriadku. Činnosť správcu je okrem toho zakotvená v zmluve o výkone správy.

Čl. 1 Práva a povinnosti správcu

1. Správca domu je povinný zabezpečiť vlastníkovi (užívateľovi) plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užívaním predmetu vlastníctva (nájmu). **Najmä vykonávať riadnu údržbu spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva domu a zabezpečovať riadne plnenie služieb spojených s užívaním bytu alebo nebytového priestoru v rozsahu dohodnutom v zmluve o výkone správy.** Nie je povinný zabezpečovať údržbu a opravy z príčin, za ktoré zodpovedá užívateľ.
2. Správca je oprávnený vykonávať stavebné úpravy alebo iné zmeny v byte alebo v nebytovom priestore len po dohode s vlastníkom. Vlastník musí povoliť vykonanie úprav nariadených stavebným úradom a nevyhnutných opráv vyplývajúcich zo záväzných povinnosti správcu.

Čl. 2

Práva a povinnosti vlastníkov bytov a nebytových priestorov Medzi

základné povinnosti vlastníka bytu alebo nebytového priestoru patrí :

1. Prispievať na náklady spojené s prevádzkou, údržbou a opravami spoločných častí a zariadení domu, príslušenstva, prípadne pozemku, do fondu prevádzky, údržby a opráv.
2. Udržiavať na svoje náklady byt resp. NbP v dome stave spôsobilom na užívanie.
3. Včas zabezpečovať údržbu a opravy bytu alebo NbP
4. Konať tak, aby pri užívaní, udržiavaní, zmenách, pri prenajatí bytu alebo NbP v dome, prípadne jeho časti a pri inom nakladaní s bytom a NbP v dome, nerušil a neohrozoval ostatných vlastníkov vo výkone ich vlastníckych, spoluvlastníckych a spoluužívacích práv.
5. Odstraňovať závady a poškodenia, ktoré na iných bytoch alebo NbP alebo na spoločných častiach, zariadeniach a príslušenstve domu spôsobil sám alebo osoby, ktoré jeho byt alebo NbP užívajú .
6. **Umožniť správcovi, zástupcovi spoločenstva alebo vlastníkov alebo inej oprávnenej osobe na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do bytu za účelom:**
   - **vykonania údržby alebo opravy, napr. pri poruche rozvodov elektrického vedenia, vodovodného potrubia, ústredného kúrenia, kanalizácie a pod. , prístupných z jeho bytu,**
   - vykonania obhliadky škôd spôsobených živelnou pohromou, požiarom, vytopením vodovodnou vodou alebo iného **dôvodu súvisiaceho s uplatnením poistnej udalosti,**
   - odčítania meradiel merajúcich spotrebu bytu napr. vodomery, pomerové rozdeľovače tepla a pod. **umiestnených v byte.**
7. Dbať na práva ostatných užívateľov bytov a NbP v dome, nevykonávať úpravy bytu alebo NbP , ktorými by ohrozoval alebo rušil ostatných v neprimeranom rozsahu, bez súhlasu nadpolovičnej väčšiny vlastníkov bytov alebo spoločenstva.

Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome má právo :

1. Užívať byt alebo NbP v dome, spoločné časti a zariadenia domu, príslušenstvo domu, ktorých užívanie je spojené s užívaním bytu alebo NbP.
2. Zúčastňovať sa na správe domu, rozhodovať ako spoluvlastník o spoločných častiach, zariadeniach domu a príslušenstve, najmä o spôsobe ich prevádzky, údržby a opráv. Za každý byt a NbP v dome má vlastník pri rozhodovaní jeden hlas. **Ide o právo a súčasne povinnosť vlastníka bytu a NbP.**

Čl. 3 Užívanie spoločných častí a zariadení v dome

1. K hlavným uzáverom vody, plynu, elektriny, kanalizačným čistiacim otvorom a iným podobným zariadeniam, musí byť vždy prístup a to aj vtedy, ak sú tieto zariadenia v priestoroch užívaných vlastníkom bytu alebo v nebytových priestoroch.
2. Hlavné vypínače elektrických rozvodov a uzávery rozvodov plynu a vody musia byť označené podľa platných predpisov.
3. Osoba, ktorá vypína hlavné vypínače elektriny resp. uzatvára uzávery vody a plynu obvyklým spôsobom, musí zabezpečiť, aby sa nájomcovia a vlastníci včas dozvedeli o rozsahu ich vypnutia /uzavretia/ a tiež čas zapnutia /otvorenia/, okrem prípadov mimoriadnych a havarijných.

Čl. 4 Stavebné úpravy v byte

1. Nájomca bytu alebo nebytového priestoru v súlade s ustanovením Občianskeho zákonníka nesmie vykonávať stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu v byte **bez súhlasu vlastníka**, a to ani na vlastné náklady.
2. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v zmysle zákona NR SR č. 182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov, nesmie vykonávať stavebné úpravy v byte **bez súhlasu väčšiny všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ktoré v ich mene, v zmysle platnej zmluvy o výkone správy, zabezpečuje správca. Vlastník je povinný, ešte pred zahájením stavebných úprav, písomne požiadať správcu o súhlas so stavebnými úpravami.**
3. Práce väčšieho rozsahu si okrem súhlasov uvedených v bode 1 resp. 2 tohto článku vyžadujú ohlásenie alebo súhlas Stavebného úradu príslušnej mestskej časti. Ide najmä o práce, ktoré môžu ovplyvniť: **stabilitu stavby zasahovaním do nosných konštrukcií,**
   - **požiarnu bezpečnosť stavby,**
   - **vzhľad stavby alebo životné prostredie,**
   - **záujmy spoločnosti.**
4. Práce nevyžadujúce ohlásenie alebo stavebné povolenie majú udržiavací charakter a patria k nim najmä :
   - **menšie opravy fasád, opravy vnútorných omietok a malieb, obkladov, podláh, opravy strešnej krytiny, opravy a výmeny okien a dverí, ak sa nimi nemení vzhľad stavby,**
   - **výmena nepodstatných častí konštrukcií stavby /výmena nenosných priečok napr. výmena umakartového jadra/ pokiaľ sa nemení plocha a účel využívania priestoru,**
   - **výmena zariaďovacích predmetov /kuchynské linky, vnútorné vybavenie kúpeľne a iného bežného vybavenia stavby/ .**
5. Správca je oprávnený vykonávať stavebné úpravy alebo iné zmeny v byte alebo v nebytovom priestore len po dohode s vlastníkom. **Vlastník musí povoliť vykonanie úprav nariadených Stavebným úradom príslušnej mestskej časti a nevyhnutných opráv vyplývajúcich z udržiavacej povinnosti správcu**.

Čl. 5 Poriadok a čistota v dome

1. Čistotu a poriadok v dome je povinný zabezpečiť správca bytového domu za úhradu nákladov dohodnutých s vlastníkmi podľa osobitných predpisov.
2. Udržiavanie poriadku a čistoty v dome zabezpečuje prenajímateľ alebo správca prostredníctvom určenej osoby .
3. **Ak sa vlastníci bytov dohodnú, že si poriadok a čistotu budú v dome obstarávať podľa vopred dohodnutého harmonogramu, musí byť tento zverejnený na informačnej tabuli. Harmonogram musí obsahovať mená a určené termíny upratovania.**
4. Vlastník je povinný udržiavať poriadok a čistotu v dome, bezodkladne na svoje náklady odstrániť poškodenie a mimoriadne znečistenie, ktoré spôsobil v dome sám alebo tí, ktorí s ním bývajú. Správca má právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu alebo vlastníka odstrániť na jeho náklady poškodenie a znečistenie v prípade, ak si znečisťovateľ včas nesplní povinnosť.
5. Balkóny a terasy je potrebné udržiavať v čistote a poriadku tak, aby nedošlo k ohrozeniu bezpečnosti osôb a poškodenie majetku.
6. **Je zakázané skladovanie akéhokoľvek materiálu a vecí patriacich vlastníkom v spoločných priestoroch, ktoré nie sú na tento účel priamo stanovené. Ide najmä o chodby a schodištia, chodby v**

pivniciach, tzv. jobky /miestnosti určené pre rozvody kúrenia a elektriny/, miestnosti s meracou a regulačnou technikou, rôzne výklenky a pod. Je zakázané skladovať v obytnom dome horľaviny alebo výbušniny /benzín, petrolej, fľaše so stlačeným plynom/. Nerešpektovanie týchto zásad je porušením protipožiarnych a bezpečnostných predpisov s osobnou zodpovednosťou.

Čl. 6
Likvidácia komunálneho odpadu.

1. Komunálny odpad je užívateľ povinný odkladať do nádoby na to určenej tak, aby bol zachovaný poriadok a čistota. Nádoby na odpad nie je dovolené svojvoľne presúvať na iné miesto bez súhlasu orgánov štátnej správy.
2. **Je zakázané ukladať materiál zo stavebných úprav do zberných nádob, ani voľne ku nádobám na odpad. Odpad zo stavebných úprav je povinný užívateľ zlikvidovať na svoje náklady bezodkladne po vykonaní stavebných úprav.**

Čl. 7 Vyvesovanie a vykladanie vecí

1. V oknách, na balkónoch a lodžiách obrátených do ulíc a verejných priestranstiev sa nesmú rušivým spôsobom vyvesovať a vykladať bielizeň, periny a iné predmety.
2. Kvetiny v oknách, na balkónoch a lodžiách, ktoré sú prirodzenou ozdobou domu a bytu, musia byť zabezpečené proti pádu.

Čl. 8 Otváranie a zatváranie domu

1. Z dôvodu zamedzenia prístupu cudzích ľudí do bytového domu je nutné počas celého dňa zatvárať vchodovú bránu automatickým zariadením . V čase od 22^{00} do 6^{00} sa odporúča uzamykanie kľúčom.
2. **Do bytového domu musí byť zabezpečený prístup správcovi, ktorý musí mať v prípade havárie k dispozícii aj kľúče od miestností, v ktorých sa nachádzajú hlavné a stúpačkové uzávery.**

Čl. 9 Prášenie a čistenie predmetov

1. Koberce, rohožky, periny a pod. sa môžu prášiť len na vyhradených miestach od 7^{00} do 20^{00}. Znečistený priestor musí používateľ uviesť do poriadku ihneď po ukončení prášenia alebo podobnej činnosti.
2. Po chodbách, výťahoch a ostatných spoločných priestoroch je zakázané vyhadzovať odpadky a čistiť šatstvo, koberce, obuv a iné predmety.

Čl. 10 Pokoj v dome

1. **Vlastníci sú povinní správať sa tak, aby nadmerným hlukom alebo iným spôsobom nerušili susedov.**
2. Vlastníci bytov sú povinní po 20^{00} hod. stíšiť rozhlasové, televízne prijímače a iné prehrávače na izbovú počuteľnosť, obmedziť iné činnosti spôsobujúce hluk a rušiace riadne užívanie bytu (napr. vŕtanie do panelov, pranie v automatických práčkach, hrať na hudobných nástrojoch a pod.).
3. **V čase od 22^{00} hod. do 6^{00} hod. sa zakazuje robiť akýkoľvek hluk a rušiť nočný pokoj! V tomto čase nie je dovolené hrať na hudobných nástrojoch, spievať, hlučne sa zabávať a vykonávať činnosť, z ktorej vzniká nadmerný hluk.**
4. Pre zábavné miestnosti a prevádzkové priestory, prenajaté alebo vo vlastníctve právnických alebo fyzických osôb platia osobitné prevádzkové predpisy.

Čl. 11 Domáce zvieratá

1. Chovať psov, mačky a iné zvieratá je dovolené len v súlade so všeobecne záväzným nariadením obce.
2. Vlastník - majiteľ zvierat je povinný bezodkladne odstrániť znečistenie spôsobené zvieraťom v spoločných a komunikačných priestoroch domu a jeho okolí.

Čl. 12 Záverečné ustanovenie

Zásady uvedené v tomto domovom poriadku sú odporučením správcu bytového domu. Odchýlky prijaté rozhodnutím vlastníkov sú uvedené v časti: **„Osobitné ustanovenia domového poriadku“**. Pokiaľ nie sú uvedené, platí tento domový poriadok v plnom rozsahu.

V Bratislave 2025

Ing. Koloman Černák
predseda družstva
Drobného 27, 841 01 Bratislava