

DOMOVÝ PORIADOK BYTOVÉHO DOMU

Račianska 143, 831 54 Bratislava 34

v správe HomePro Správcovská, s.r.o.

Článok 1

Základné práva a povinnosti

Tento domový poriadok upravuje podrobnosti o výkone práv a povinností užívateľov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome Račianska 143, 831 54 Bratislava, ktorý je v správe HomePro Správcovská, s.r.o., Háľková 1/A, 831 03 Bratislava, pracovisko Račianska 153 (Reding Tower 2), 831 53 Bratislava.

1. Domový poriadok je súčasťou Zmluvy o výkone správy. Jeho dodatky sú po schválení na schôdzi vlastníkov záväzné pre užívateľov bytov a nebytových priestorov, a osoby prechodne sa zdržujúce v bytovom dome.
2. Užívateľmi bytu alebo nebytového priestoru sa rozumejú:
 - a) vlastník bytu alebo nebytového priestoru,
 - b) nájomca bytu alebo nebytového priestoru,
 - c) osoby, ktoré žijú s vlastníkom alebo nájomcom bytu v spoločnej domácnosti,
 - d) osoby, ktoré užívajú byt vo vlastníctve alebo nájme fyzickej osoby
3. Základné práva a povinnosti užívateľov bytov upravujú všeobecne platné právne predpisy:
 - a) Zákon č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov,
 - b) Zákon č. 116/1990 Z. z. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov,
 - c) Zákon č. 40/1964 Z. z. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len "Občiansky zákonník").
4. Užívateľ je povinný užívať byt alebo nebytový priestor, spoločné časti, spoločné zariadenia a príslušenstvo bytového domu podľa určenia, dodržiavať zásady dobrého susedského spolujitia a ustanovenia tohto domového poriadku a vytvárať podmienky zaručujúce nerušené bývanie. Užívateľ je povinný sa starať o ochranu majetku v bytovom dome pred akýmkoľvek poškodením, zničením, stratou alebo odcudzením.
5. Užívateľ bytu je zodpovedný za aktivity svojich rodinných príslušníkov a návštev, prípadne podnájomníkov do tej miery, aby ich aktivity alebo správanie nepoškodzovalo a neobmedzovalo záujmy ostatných užívateľov bytov, alebo nebolo v rozpore s týmto domovým poriadkom a všeobecne záväznými právnymi predpismi.

Článok 2

Prístup do bytov a nebytových priestorov

1. Do bytu užívateľa možno vstúpiť iba s jeho súhlasom.
2. Užívateľ je povinný umožniť na požiadanie na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do bytu alebo nebytového priestoru poverenému zástupcovi vlastníkov, poverenému zástupcovi správcu bytového domu a osobe oprávnenej vykonávať opravu a údržbu za účelom vykonania obhliadky alebo opravy (napr. pri poruche rozvodov elektrického

vedenia, vodovodného potrubia, ústredného kúrenia, kanalizácie, odčítania vodomero, odčítania pomerových rozdeľovačov vykurovacích nákladov, inštalácii kontrolného merania teploty v byte, pri požiarnej, živelnnej pohrome, resp. inej havárii).

3. Vstup do bytu alebo nebytového priestoru sa vykonáva vo vhodnom a vopred dohodnutom čase a užívateľ je povinný zabezpečiť otvorenie bytu alebo nebytového priestoru v čo najkratšom čase.
4. Vstup povereného zástupcu vlastníkov alebo povereného zástupcu správcu bytového domu do bytu bez predchádzajúceho súhlasu vlastníka bytu je možný len v prípade, ak sú naplnené podmienky nutnej obrany alebo krajnej núdze podľa Trestného zákona, vec neznesie odklad a zároveň ide o postup nevyhnutný na predídenie ohrozeniu života alebo zdravia osôb alebo nevyhnutný na účely predídenia vzniku škody veľkého rozsahu a za daných okolností nebezpečenstvo nemožno odvrátiť inak; aj za splnenia týchto podmienok je poverený zástupca vlastníkov a poverený zástupca správcu bytového domu povinný ešte pred vstupom kontaktovať útvar Policajného zboru a podľa okolností Hasičského a záchranného zboru a informovať ich o vzniknutej situácii a o zamýšľanom postupe.
5. Osoba oprávnená vykonávať opravu alebo údržbu je povinná sa pred vstupom do bytu legitimovať predložením preukazu potvrdzujúceho jej totožnosť.
6. V prípade splnenia podmienok vstupu do bytu bez súhlasu užívateľa postupom podľa odseku 1, je vstup do bytu možný aj za súčasného násilného prekonania vstupných dverí alebo okien.
7. Zodpovednosť za škodu, ktorá vznikla násilným vstupom do bytu, sa spravuje ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
8. Ak užívateľ bezdôvodne odmietne 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 a poškodenie práv a oprávnených záujmov ostatných užívateľov, je povinný uhradiť zvýšenie ceny vykonávaných prác a všetky škody, ktoré týmto odmietnutím alebo odopretím vznikli.

Článok 3

Práva a povinnosti vyplývajúce z užívania bytu alebo nebytového priestoru, spoločných častí a zariadení

1. Užívateľ má právo nerušene užívať byt a nebytový priestor a ostatné práva s tým spojené a nakladať s bytom alebo nebytovým priestorom podľa príslušných všeobecne záväzných právnych predpisov a tohto domového poriadku.
2. Užívateľ je povinný označiť poštovú schránku a zvonček, prislúchajúce k bytu alebo nebytovému priestoru, svojím menom.
3. Užívateľ je povinný chrániť spoločný majetok domu vykonaním úkonov k zamedzeniu vstupu nežiaducich osôb do objektu bytového domu, najmä zatváraním vchodových dverí a nevpušťaním cudzích osôb do objektu, nepoškodzovaním náterov chodieb, schodov a obkladov v spoločných častiach a spoločných zariadeniach, udržiavaním čistoty a hygieny v spoločných častiach a zariadeniach a vo výtťahoch.
4. Užívateľ je povinný na svoje náklady byt alebo nebytový priestor udržiavať a konať tak, aby pri užívaní, udržiavaní, zmenách, prenájatí a inom nakladaní s týmto priestorom nerušil a neohrozoval ostatných užívateľov vo výkone ich práv.
5. Užívateľ je povinný hradiť náklady na všetky opravy súvisiace s jeho užívaním a zabezpečovať včasné vykonanie opráv v byte alebo nebytovom priestore.

6. Vlastníci bytov a nebytových priestorov prispievajú na údržbu a opravy spoločných častí a spoločných zariadení domu, ktoré sú v podielovom spoluvlastníctve, stanovenou sumou do fondu prevádzky, údržby a opráv.
7. Užívateľ je povinný na svoje náklady odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v byte alebo v spoločných častiach a zariadeniach, sám, alebo tí, ktorí s ním bývajú. Ak sa tak nestane, zástupca vlastníkov bytov alebo správca má právo po predchádzajúcom upozornení užívateľa závady a poškodenia odstrániť a požadovať od užívateľa náhradu účelne vynaložených nákladov.
8. Užívateľ bytu alebo nebytového priestoru nesmie vykonávať stavebné úpravy ani podstatné zmeny bytu alebo nebytového priestoru, ani spoločných častí, zariadení a príslušenstva bytového domu, bez predchádzajúceho súhlasu väčšiny všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, a to ani na vlastné náklady.
9. K realizácii úprav je potrebné stavebné povolenie alebo súhlasné stanovisko príslušných orgánov v stavebnom konaní podľa stavebného zákona, pokiaľ to zákon vyžaduje. Ide najmä o úpravy a zmeny týkajúce sa vodovodného, elektrického a iného vedenia, zmenu spôsobu vykurovania, vytváranie otvorov do nosných konštrukcií, zamurovanie okien, premiestňovanie dverí, odstraňovanie alebo zriaďovanie priečok, zmena tvarového vyhotovenia okien, zmena farebného vzhľadu okien alebo balkónov a pod.
10. Užívateľ bytu alebo nebytového priestoru nesmie vykonávať úpravy, ktorými by v neprimeranom rozsahu ohrozoval alebo rušil ostatných užívateľov. Rovnako nemôže vykonávať také zmeny vo vlastnom byte alebo nebytovom priestore, ktoré sú v rozpore so stavebným zákonom, inými všeobecne záväznými právnymi predpismi alebo so slovenskými technickými normami.
11. Užívateľ zodpovedá za prípadnú škodu, ktorá vznikne neodborným vykonávaním zmien alebo úprav.
12. Užívateľ je povinný umožniť zo svojho bytu alebo nebytového priestoru vykonanie úprav spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva bytového domu nariadených stavebným úradom a nevyhnutných opráv spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva bytového domu vyplývajúcich z udržiavajúcich povinností správcu, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
13. Užívateľ je povinný vykonať úpravy alebo opravy alebo udržiavacie práce, ktorých vykonanie mu bolo uložené stavebným úradom, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
14. Užívateľ a iné osoby zdržiavajúce sa v bytovom dome sú povinní správať sa tak, aby nerušili a neobťažovali susedov nadmerným hlukom, vibráciami, svetlom, tienением, prachom, pachmi, únikom zvierat a inými imisiami, nerobili výtržnosti, nezhoršovali podmienky riadneho užívania bytu a bytového domu ostatným užívateľom. Nie je dovolené obťažovať ostatných nadmerným hlukom z televízneho prijímača, rádioprijímača, zvukovej techniky, neprimeraným búchaním dverí, dupotáním a pod.
15. Rekonštrukcie, opravy a údržby, ktoré si vyžadujú vŕtanie, pílenie, búchanie a ďalšie hlučné zvuky sa môžu vykonávať od 8. 00 hod. do 18. 00 hod. v pracovných dňoch a od 9.00 hod. do 16.00 hod. v sobotu.
16. Užívateľ je povinný v čase od 22. 00 hod. do 6. 00 hod. dodržiavať nočný pokoj. V tomto čase nie je povolené vykonávať akúkoľvek činnosť, ktorá by spôsobovala nadmerný hluk alebo vibrácie.
17. Ak užívateľ svojím konaním zasahuje do výkonu vlastníckeho práva ostatných užívateľov bytov alebo nebytových priestorov v dome takým spôsobom, že obmedzuje alebo znemožňuje výkon užívacieho práva tým, že hrubo poškodzuje byt alebo spoločné časti a zariadenia, príslušenstvo, alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných užívateľov bytov, ohrozuje bezpečnosť, alebo porušuje dobré mravy v bytovom dome, môžu sa

vlastníci bytov a nebytových priestorov obrátiť s návrhom na príslušný súd, nakoľko podľa § 11 ods. 5 Zákona môže súd na návrh vlastníkov bytov a nebytových priestorov alebo na návrh niektorého vlastníka bytu alebo nebytového priestoru nariadiť predaj bytu alebo nebytového priestoru.

Článok 4 **Poriadok a čistota v bytovom dome**

1. Užívateľ je povinný udržiavať poriadok a čistotu v bytovom dome a jeho okolí (dvor, stojisko kontajnerov, chodník prilahlý k bytovému domu) a svojím konaním neohrozovať bezpečnosť a zdravie ostatných obyvateľov bytového domu.
2. Užívateľ je povinný na svoje náklady odstrániť poškodenia a znečistenia, ktoré spôsobil v bytovom dome sám alebo tí, ktorí s ním v byte bývajú, alebo ktorým umožnil vstup do bytového domu. Správca má právo poškodenie a znečistenie odstrániť na náklady užívateľa podľa predchádzajúcej vety, ak pôvodca znečistenia alebo poškodenia v nevyhnutne potrebnom čase nesplní svoju povinnosť podľa predchádzajúcej vety.
3. Komunálny odpad je užívateľ povinný odkladať do nádob na to určených tak, aby bol zachovaný poriadok a čistota. Odpad je užívateľ povinný separovať a takto separovaný ukladať do nádob určených pre konkrétny typ odpadu, ktoré sú pre bytový dom k dispozícii. Za odvoz a likvidáciu komunálneho odpadu zodpovedá obec. Užívateľ je povinný uzamykať dvere prístrešku pre nádoby pre odpad.
4. Uskladňovanie nadrozmerného odpadu je dovolené len na zbernom mieste, určenom obcou.
5. Nie je dovolené uskladňovanie nadrozmerného odpadu v spoločných častiach a zariadeniach bytového domu. Pôvodca takéhoto druhu odpadu je povinný na vlastné náklady zabezpečiť prepravu a bezpečné znehodnotenie alebo zneškodnenie odpadu (ak postup nie je upravený inak všeobecne záväzným nariadením obce). Rovnako je povinný postupovať aj pôvodca osobitných druhov odpadov, ako sú zvyšky farieb, domáce chemikálie, kontaminované druhotné suroviny, stavebné hmoty, výrobky znečistené ropnými látkami a pod.
6. Nebezpečné látky ako sú kyseliny, aerosólové spreje, azbest, palivá, batérie, farbivá, pesticídy, jedy a pod., ktoré sú definované v platnej legislatíve, v množstve nad rámec povolenia, nesmú byť uskladňované v spoločných častiach a zariadeniach bytového domu.
7. Užívateľ nesmie ukladať žiadne predmety na schodištiach, chodbách, v spoločných častiach a zariadeniach, pivničných priestoroch, na streche a pri nádobách na domový odpad.
8. Užívateľ bytu, ktorý vo svojom pivničnom priestore uloží potraviny, tekutiny alebo iné predmety, je povinný vykonať také opatrenia, aby neboli zdrojom šírenia zápachu, hmyzu a hlodavcov.
9. V spoločných častiach a zariadeniach bytového domu (chodby, schodištia, výťahy) nie je dovolené fajčiť, iným spôsobom používať tabakové výrobky, požívať alkoholické nápoje a omamné alebo psychotropné látky.
10. Čistotu a poriadok spoločných priestorov bytového domu zabezpečuje správca bytového domu na náklady vlastníkov v rozsahu podľa predchádzajúcej dohody s vlastníkmi.
11. Rozsah prác pri upratovaní zahŕňa:
 - a) zametanie, utieranie, umývanie schodov a chodieb a ostatných spoločných častí domu a spoločných zariadení domu (pivnica, kočíkárne, kabína výťahu a pod.) minimálne 1x týždenne,
 - b) čistenie okien v spoločných častiach a zariadeniach, dverí do domu a do spoločných častí a zariadení, zábradlí, minimálne 2x ročne,

- c) čistenie a udržiavanie schodnosti chodníkov a prístupových ciest k domu príľahlých k bytovému domu a k jeho spoločným zariadeniam (zametanie, odpratávanie snehu, posypávanie prístupového chodníka pri poľadovici a pod.) podľa potreby.
12. Lodžie je potrebné udržiavať v čistote a odstránenie nečistoty a snehu vykonávať tak, aby nedošlo k ohrozeniu bezpečnosti osôb a majetku. Užívatelia sú povinní primeraným a zákonu neodporujúcim¹ spôsobom predchádzať tomu, aby na ich lodžiách si vytváralo nové hniezda vtáctvo; pritom sú povinní dbať o to, aby nedošlo k usmrteniu alebo zraneniu voľne žijúcich vtákov, ani k porušeniu iných povinností ustanovených všeobecne záväznými predpismi, to neplatí, ak inak rozhodne príslušný orgán štátnej správy starostlivosti o životné prostredie.
13. Prášenie alebo trasenie kobercov, rohožík, perín, zmetákov, metiel, prachoviek a pod. z okien bytov a spoločných častí a zariadení, lodžií nie je dovolené. V chodbách, výťahoch a ostatných priestoroch nie je povolené vyhadzovať odpadky a čistiť šatstvo, koberce, obuv a iné predmety. Cigarety, ohorky, popol a smeti sa nesmú nikdy vyhadzovať cez okná a lodžie, ani odhadzovať v spoločných priestoroch. Užívatelia bytov sú povinní zabrániť tomu, aby z ich lodžií na lodžie pod nimi padali odpadky alebo zatekala voda z kvetináčov.

Článok 5

Všeobecné zásady

1. Sadenie, rezanie, prípadne výrub drevín, alebo všetky zmeny pozemku príľahlého k bytovému domu sa riadia všeobecne záväznými predpismi. Užívateľ a zástupca vlastníkov bytov sú povinní dodržiavať ustanovenia predpisov o životnom prostredí.
2. Bez súhlasu vlastníkov bytov a nebytových priestorov prijatého formou hlasovania podľa zákona č. 182/1993 Z. z. nesmie byť použitá žiadna časť spoločných častí a zariadení bytového domu na reklamné účely.
3. Na prepravu osôb v bytovom dome slúži osobný výťah. Počet osôb prepravujúcich sa spoločne v kabíne osobného výťahu nesmie prekročiť výrobcom stanovenú hranicu pre nosnosť výťahu.
4. Akékoľvek poškodenie výťahu je pôvodca tohto poškodenia povinný ihneď ohlásiť zástupcovi vlastníkov bytov alebo správcovi. Pôvodca poškodenia zodpovedá za škodu, ktorú na výťahu zavinene spôsobil.
5. Kočíkárne slúžia pre užívateľov na odkladanie kočíkov, trojkoliek, bicyklov, saní a iných športových potrieb.
6. Na chodby, schodištia a do iných spoločných častí a zariadení nie je dovolené ukladať predmety, ktoré bránia ich spoločnému užívaniu alebo môžu sťažiť záchranné práce v prípade vzniku požiaru alebo by pri hromadnom úniku osôb z bytového domu mohli byť príčinou úrazu alebo bránia spriechodneniu únikovej cesty. Do spoločných priestorov (aj kočíkárni) sa nesmú ukladať motorky, mopedy a pod., z dôvodu dodržovania predpisov o požiarnej ochrane.
7. Na strechu bytového domu nie je dovolené vychádzať. Prístup na strechu domu je povolený len osobám za účelom kontroly, údržby a opravy strechy a osobám, ktoré užívajú strechu na základe zmluvy o nájme. Užívatelia bytov majú na strechu dovolený prístup, len ak to je nevyhnutné na odvrátenie živelnéj udalosti alebo inej nehody.

¹ To jest najmä v súlade so zákonom č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov.

Článok 6

Lodžie a okná

1. Veci uložené alebo vyvesené v oknách viditeľných z verejného priestranstva nesmú rušiť vzhľad domu.
2. Na lodžiách môžu byť umiestnené len bežne používané veci. Nádobu na kvety a kvetináče umiestnené v oknách a lodžiách musia byť zabezpečené proti pádu, tak aby nedošlo k ich uvoľneniu a ohrozeniu ostatných užívateľov domu alebo iných osôb. Pri ich zalievaní nesmie pretekajúca voda poškodzovať alebo znečisťovať bytový dom, prípadne osobný majetok ostatných užívateľov alebo iné osoby.
3. V celom bytovom dome musí byť zachovaná jednotná farba lodžií a okien. Užívateľ nerešpektujúci toto pravidlo musí na vlastné náklady zabezpečiť pôvodný náter alebo maľbu. Štrukturálne maliarske a ornamentálne zmeny meniace vonkajší vzhľad domu nie sú povolené.

Článok 7

Požiarna ochrana v bytovom dome

1. Požiarna ochrana v dome je zabezpečovaná podľa vypracovanej a schválenej požiarnej dokumentácie domu. V požiarnej knihe musí byť každoročne zaznamenaná vykonaná kontrola, zistené nedostatky a ich odstránenie.
2. Ak vznikne v dome požiar, osoby nachádzajúce sa v dome sú povinné, pokiaľ je to možné, požiar uhasiť dostupnými hasiacimi prostriedkami a požiar urýchlene nahlásiť hasičskému zboru. Správca je povinný pravidelne zabezpečovať kontrolu hasiacich prostriedkov a zabezpečovať ich údržbu. Na prístupnom a vhodnom mieste musí byť vyvesený zoznam telefónnych čísel pre tiesňové volania a havarijné situácie.
3. K hlavným uzáverom vody, plynu, elektriny, kanalizačným čistiacim otvorom a iným podobným zariadeniam musí byť vždy prístup. Priestory, v ktorých sú umiestnené hlavné uzávery vody, plynu a elektriny, nesmú byť určené pre skladovanie vecí, resp. za iným účelom využívané užívateľmi bytov a nebytových priestorov.
4. Hlavné uzávery elektrických rozvodov, plynu a vody musia byť označené podľa platných predpisov.
5. Osoba, ktorá uzatvára hlavné uzávery elektriny, kúrenia, vody a plynu, obvyklým spôsobom musí zabezpečiť, aby sa užívatelia bytov včas dozvedeli o rozsahu ich uzavretia a tiež čas znovu otvorenia, okrem mimoriadnych a havarijných prípadov.

Článok 8

Domáce zvieratá

1. Chovať domáce zvieratá (mačky, psy, iné zvieratá) možno len v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi.
2. Vlastníci a iní chovatelia domácich zvierat sú povinní dbať na to, aby ich domáce zvieratá nespôsobovali hygienické nedostatky alebo nečistotu v bytovom dome a sú povinní okamžite odstrániť spôsobenú nečistotu, ďalej sú povinní zabezpečiť, aby nedošlo k obťažovaniu a ohrozovaniu užívateľov bytového domu.
3. Užívateľ, ktorý chová zviera, musí zabezpečiť základné hygienické, veterinárne a bezpečnostné opatrenia a opatrenia proti svojvoľnému úteku zvieratá. Pravidlá chovu domácich zvierat musia byť v súlade s všeobecne záväznými predpismi o ochrane zvierat, najmä s predpismi Ministerstva pôdohospodárstva a rozvoja vidieka SR, Krajskej a regionálnej veterinárnej a potravinovej správy.

4. Psa ani iné domáce zviera nie je dovolené chovať v spoločných častiach a zariadeniach, v pivnici, na lodžii a pod. Psa nemožno ponechať v uzavretom priestore (v byte) bez možnosti močenia a vyprázdňovania dlhšie ako 12 hodín denne.
5. V bytovom dome sa nesmú chovať úžitkové zvieratá.
6. Pes sa v spoločných častiach a spoločných zariadeniach nesmie pohybovať bez vôdzky (výnimkou je prípad, ak ho majiteľ nesie na rukách, v košíku alebo v taške).
7. Za psa vždy zodpovedá držiteľ psa alebo osoba, ktorá psa vedie alebo nad psom vykonáva dohľad. Držiteľ psa a iného zvieraťa chovaného v bytovom dome zodpovedá za všetky škody spôsobené týmito zvieratami.
8. Vlastník domáceho zvieraťa musí zabezpečiť, aby zviera neobťažovalo iných užívateľov a ich návštevníkov nad primeranú mieru. Zviera, ktoré bude ohrozovať alebo ohroziť, či poškodí zdravie alebo majetok ostatných užívateľov, nemôže byť naďalej chované v bytovom dome.
9. Správca nenesie žiadnu zodpovednosť za škody, záväzky alebo práva každého druhu, spôsobené alebo spojené s poškodením alebo poranením domácimi zvieratami.

Článok 9

Vytápanie, zatekanie do bytov

1. Každý užívateľ je povinný správať sa tak, aby svojou činnosťou nespôsobil vytopenie, resp. zatekanie do susedných bytov, do spoločných častí a zariadení alebo nebytových priestorov. Závalu na zariadení je povinný bez odkladu nahlásiť správcovi.
2. Drobné opravy v byte zabezpečuje užívateľ tak, aby zamedzil zhoršeniu technického stavu a hygienickej úrovne susedných bytov, spoločných častí a zariadení alebo nebytových priestorov z dôvodu zatečenia alebo vytopenia.
3. V prípade vytopenia susedného bytu, spoločných častí a zariadení alebo nebytových priestorov z dôvodu nedbanlivosti (jednorazové vytopenie pri praní v pračke, pri poškodení sifónov, nezatvorenie batérie atď.) odstránenie škôd vzniknutých vytopením hradí užívateľ, ktorý vytopenie alebo zatečenie spôsobil. Ak tak neurobí po predchádzajúcom upozornení správcu alebo užívateľa, ktorému spôsobil škodu, môže poškodený zabezpečiť odstránenie škody na náklady užívateľa, ktorý škodu spôsobil.

Článok 10

Údržba, opravy a služby

1. Poruchy kúrenia, plynu, elektrických rozvodov, rozvodov studenej a teplej vody, poruchy spoločnej televíznej antény, bleskozvodov a kanalizačných prípojok, ktoré sú charakterizované ako spoločné zariadenia domu, je potrebné ohlásiť zástupcovi vlastníkov bytov, ktorý túto skutočnosť bezodkladne nahlási správcovi. Oprava spoločných zariadení sa dohodne vždy s vlastníkom bytu alebo nebytového priestoru tak, ako je to uvedené v bode 2 tohto článku. Oprava spoločných zariadení v bytovom dome je financovaná z Fondu opráv a údržby (ďalej FOÚ).
2. Oprava spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva domu, ktoré sú definované v § 2 ods. 4 až 6 zákona č. 182/1993 Z. z. je financovaná z FOÚ spravidla na základe schváleného plánu opráv, rozhodnutia vlastníkov alebo na základe vzniku havarijného stavu.
3. Deratizačné a dezinfekčné služby v dome zabezpečí správca v zmysle platnej právnej úpravy, resp. na požiadanie vlastníkov. Náklady spojené s výkonom tejto služby znášajú vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome.

4. Správca nezabezpečuje údržbu a opravy v byte. Tieto služby si zabezpečuje užívateľ sám a na vlastné náklady. Ide sa najmä o výmenu a opravu vodovodných batérií, vane, umývadla, drezu, odsávača pary, maľby a nátery, opravu a výmenu radiátora, podláh a pod.
5. Ak je potrebné pri opravách podľa odseku 4 tohto článku v byte centrálne uzatvoriť stúpačku, musí užívateľ túto skutočnosť oznámiť správcovi prostredníctvom zástupcu vlastníkov bytov.
6. Do spoločných častí a zariadení domu nemá užívateľ právo svojvoľne zasahovať. Náklady spojené s uvedením spoločných zariadení do pôvodného stavu znáša v plnej výške užívateľ, ktorý uskutočnil nepovolený zásah. Toto ustanovenie neplatí v prípade vzniku havárie v dome.

Článok 11

Nájom spoločných častí a zariadení

1. Spoločné časti a zariadenia sa užívajú len na účely, na ktoré boli zriadené. V prípade, že vlastníci bytov rozhodnú väčšinou vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome vyžadovanou zákonom č. 182/1993 Z. z. pre tento predmet rozhodovania, je možné dať do prenájmu spoločné časti a zariadenia (práčovne, sušiarne, kočíkárne a pod.)
2. Určenie výšky ceny prenájmu za spoločný priestor sa určí dohodou medzi vlastními a nájomcom spoločných častí (určenie ceny dohodou).
3. O každom prenájme rozhodujú vlastníci bytov na schôdzi vlastníkov alebo v písomnom hlasovaní.
4. Príjmy z prenájmu sú výnosom FOÚ.

Článok 12

Televízne antény

Zriaďovanie televíznych antén na objekte domu je dovoľené len na základe schválenia na schôdzi vlastníkov. Cudzie zásahy do spoločnej televíznej antény nie sú dovoľené. Pri zistení poruchy na spoločnej televíznej anténe je užívateľ povinný nahlásiť poruchu zástupcovi vlastníkov bytov alebo družstvu, ktoré zabezpečí nápravu.

Článok 13

Otváranie a zatváranie bytového domu

1. Užívateľ bytu a osoby, ktoré s ním žijú v jednej domácnosti, sú povinní šetrne zaobchádzať s vchodovými dverami vybavenými automatickým otváraním, ako aj s dverami situovanými do dvora a v spoločných priestoroch.
2. V záujme ochrany majetku užívateľov bytov a bezpečnosti v dome sú užívatelia povinní pri príchode a odchode z domu presvedčiť sa, či sú dvere po nich riadne a bezpečne zatvorené. Na túto okolnosť sú povinní upozorňovať aj všetky svoje návštevy.
3. Čip od vchodových dverí v záujme všetkých vlastníkov a nájomcov bytov môžu mať len užívatelia a podľa potreby blízke osoby užívateľa bytu. Čip od vchodových dverí majú aj nasledovné osoby: doručovateľ pošty, správca bytového domu, pracovníci zabezpečujúci upratovanie bytového domu, polícia, pracovníci SBS, pracovníci vykonávajúci pravidelné obhliadky zariadení, ktoré vyplývajú zo zákonov a iných súvisiacich predpisov a prevádzkovateľ DEK systému.
4. Vpúšťanie cudzích osôb do spoločných častí a zariadení na iný účel, ako účel ich prechodu do bytu alebo do nebytového priestoru na základe pozvania užívateľa bytu alebo nebytového priestoru, a ich zdržovanie sa v spoločných častiach a zariadeniach, sa zakazuje

v denných aj v nočných hodinách. Užívatelia majú právo urobiť príslušné opatrenia na ich vykázanie z domu.

Článok 14

Používanie dotykového elektronického kľúča (DEK, čip)

1. Systém elektronického zabezpečenia domu monitoruje a zaznamenáva každý vstup prípadne aj výstup z bytového domu cez vchodovú bránu s presnou identifikáciou použitého DEK kľúča (meno a priezvisko vlastníka bytu, ktorému bol vydaný DEK kľúč, dátum a čas vstupu/výstupu).
2. Údaje z prístupového systému sú zhromažďované za účelom udržania poriadku a bezpečnosti v bytovom dome a zamedzení vstupu nepovolaných osôb do priestorov bytového domu, kontroly využívania spoločných zariadení domu a získavania podkladov pre správne vyúčtovanie nákladov spojených s užívaním bytu, odhalenia pobytu osôb v bytovom dome bez platného vlastníckeho alebo iného užívacieho oprávnenia, alebo platnej nájomnej zmluvy – tzv. čiernych nájomníkov, resp. na účely zisťovania reálneho stavu osobomesiacov užívania jednotlivých bytov.
3. Údaje získané prevádzkou prístupového systému sú poskytované len správcovi, zástupcom vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome a orgánom činným v trestnom konaní.
4. Údaje získané prevádzkou prístupového systému budú uchovávané po dobu piatich rokov.
5. DEK kľúče podliehajú občasnej kontrole – inventúre kľúčov, ktorá sa vykonáva z dôvodu dodržiavania domového poriadku, zvýšenia bezpečnosti v dome a ochrany pred zneužívaním DEK kľúčov.
6. V prípade nenahlásenia straty alebo krádeže DEK kľúča užívateľ bytu zodpovedá za škodu spôsobenú v súvislosti s jeho zneužitím.
7. Okamihom prevzatia DEK kľúča užívateľ bytu preberá zodpovednosť za prevzatý DEK kľúč a jeho použitie.
8. Pri zmene vlastníckych práv bytu a nebytového priestoru sú pôvodný vlastník bytu a nový vlastník bytu povinní oznámiť túto skutočnosť zástupcovi vlastníkov na vykonanie zmien v DEK systéme.

Článok 14

Kamerový systém

1. V bytovom dome je zriadený a prevádzkovaný kamerový systém, ktorý zabezpečuje vyhotovovanie obrazových záznamov v spoločných priestoroch prvého nadzemného podlažia pri vstupoch do bytového domu a pri vstupe do suterénu bytového domu. Prevádzkovateľom kamerového systému snímajúceho spoločné priestory nesmú byť jednotliví vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome.
2. Prevádzkovanie kamerového systému musí byť v súlade so všeobecne záväznými predpismi upravujúcimi ochranu osobných údajov pri prevádzkovaní informačných systémov.

Článok 15

Zástupca vlastníkov

1. Zástupca vlastníkov zabezpečuje styk vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome so správcom.
2. Zástupca vlastníkov informuje vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome o činnosti správcu a o dôležitých otázkach prevádzky domu.
3. Zástupca vlastníkov je povinný uplatňovať voči správcovi požiadavky vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome v súlade so zmluvou o výkone správy.
4. Zástupca vlastníkov nie je oprávnený rozhodovať o veciach, o ktorých môžu rozhodovať len vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome podľa § 14 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

5. Za svoju činnosť má zástupca vlastníkov nárok na odmenu vrátane dane a odvodov za byt mesačne, resp. podľa rozhodnutia väčšiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.
6. Zástupca vlastníkov je zvolený na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome.
7. Zástupca vlastníkov je ďalej povinný:
 - a) Vykonávať svoju činnosť osobne, v potrebnom čase a rozsahu, s náležitou starostlivosťou podľa svojich schopností a znalostí a s ohľadom na záujmy všetkých vlastníkov bytového domu,
 - b) Dodržiavať zákon č. 428/2002 Z. z. o ochrane osobných údajov v znení neskorších predpisov a ostatné všeobecne záväzné právne predpisy Slovenskej republiky a zachovávať mlčanlivosť o skutočnostiach, o ktorých sa dozvie pri výkone svojej činnosti, o osobných údajoch vlastníkov bytového domu a o otázkach zabezpečovania správy bytového domu vo vzťahu k nepovolaným osobám,
 - c) Nezneužívať výkon činnosti zástupcu vlastníkov a skutočnosti, o ktorých sa dozvie pri výkone svojej činnosti v prospech vlastnej osoby, rodinných príslušníkov ani iných osôb sebe blízkych,
 - d) Vykonávať svoju činnosť v súlade s platnou a účinnou zmluvou o výkone správy a platnými a účinnými rozhodnutiami vlastníkov bytového domu,
 - e) Informovať vlastníkov bytového domu o svojej činnosti, o činnosti správcu a o dôležitých otázkach týkajúcich sa správy bytového domu,
 - f) Previesť na vlastníkov bytového domu (vchodu) všetok úžitok z činnosti zástupcu vlastníkov,
 - g) Predkladať vlastníkom bytového domu na ich žiadosť vyúčtovania o prehľade nákladov a výdavkov v súvislosti s vykonávaním činnosti zástupcu vlastníkov a zabezpečovaním správy bytového domu (vchodu), ako aj iných potrebných písomných dokladov.
 - h) Zúčastňovať sa preberacieho konania po vykonaní prác uskutočnených v bytovom dome (vchode) dodávateľsky alebo zamestnancami správcu.

Článok 16

Pokuta

1. Za opakované podstatné porušenie domového poriadku uloží správca tomu, kto domový poriadok porušil, pokutu vo výške 100,- €, a to aj opakovane.
2. Za opakované porušenie domového poriadku sa považuje, keď zodpovedná osoba poruší opakovane podstatným spôsobom domový poriadok v lehote 6 mesiacov odo dňa, kedy bola správcom na porušenie domového poriadku písomne upozornená.
3. Pokuty sú príjmom do fondu opráv a údržby.

Článok 17

Spoločné a záverečné ustanovenia

1. Tento domový poriadok je záväzný pre všetkých užívateľov, nadobúda účinnosť a platnosť dňom schválenia.
2. Za nesplnenie povinností podľa tohto Domového poriadku užívateľom, ktorý nie je vlastníkom bytu alebo nebytového priestoru v bytovom dome, a za dôsledky takéhoto nesplnenia povinností zodpovedá vlastník bytu alebo nebytového priestoru, ktorý užívateľ užíva.
3. Ustanovenia tohto Domového poriadku sa musia vykladať v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzných právnych predpisov, najmä zákona č. 182/1993 Z. z., a v súlade s dojednaniami zmluvy o výkone správy. Ak je, alebo sa stane, niektoré ustanovenie tohto Domového poriadku neplatným v dôsledku rozporu so zákonom alebo so zmluvou o výkone správy, nemá to vplyv na ostatné ustanovenia tohto Domového poriadku; predmetné otázky sa potom riadia ustanoveniami zákona alebo dojednaniami zmluvy o výkone správy.
4. Tento Domový poriadok je súčasťou Zmluvy o výkone správy č. 022020.

Za správcu bytového domu HomePro Správcovská, s. r. o. :

Ivana Molnárová, vedúca správy, v. r.

Zástupcovia vlastníkov bytov:

PhDr. Roman Kvapil, PhD., v. r.

Roman Želinka, v. r