

Domový poriadok

J. Gagarina 2432/101 - 111

SVB ORGOVÁN

Máj 2013

Domový poriadok

J. Gagarina 2432/101 - 111

Prvá časť

Všeobecné ustanovenia

Článok I.

Úvodné ustanovenie

Tento domový poriadok upravuje najmä vzájomné vzťahy užívateľov, vlastníkov, prenajímateľov, nájomcov a predsedu spolčenstva SVB Orgován (ďalej len predsedu SVB) pri užívaní bytov a nebytových priestorov v dome, spôsob zabezpečenia poriadku, pokoja a čistoty v dome a jeho okolí, ako aj spôsob užívania spoločných priestorov a spoločných zariadení domu. Základné práva a povinnosti vlastníkov a nájomcov bytov a nebytových priestorov v dome upravuje Občiansky zákonník, zákon č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a zákon č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

Článok II.

Práva a povinnosti vlastníkov a nájomcov bytov pri užívaní bytov

1. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome a osoby, ktoré s ním žijú v domácnosti, ¹⁾ majú právo užívať byt alebo nebytový priestor v dome, spoločné časti domu, spoločné zariadenia domu, príslušenstvo a pozemok, ktorých užívanie je spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru v dome a príľahlý pozemok.
2. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome má právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe domu a hlasovaním rozhodovať ako spoluvlastník o spoločných častiach domu a spoločných zariadeniach domu, spoločných nebytových priestoroch, príslušenstve a pozemku na schôdzi vlastníkov. Oznámenie o schôdzi vlastníkov musí byť v písomnej forme doručené každému vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru v dome minimálne päť dní pred dňom konania schôdze. Výsledok hlasovania oznamuje ten, kto schôdzu vlastníkov alebo zhromaždenie zvolal, a to do piatich pracovných dní od konania schôdze vlastníkov alebo zhromaždenia spôsobom v dome obvyklým.
3. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru, ako aj nájomca bytu je povinný riadne užívať byt, spoločné priestory a zariadenia domu a riadne plniť platby z plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
4. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome je povinný na svoje náklady byt a príslušný nebytový priestor v dome udržiavať v stave spôsobilom na riadne užívanie, najmä včas zabezpečovať údržbu a opravy. Je povinný konať tak, aby pri užívaní, udržiavaní, zmenách, pri prenajatí bytu alebo nebytového priestoru v dome, prípadne jeho časti a pri inom nakladaní s bytom a nebytovým priestorom v dome nerušil a neohrozoval ostatných vo výkone ich vlastníckych, spoluvlastníckych a spolu užívacích práv.
5. Nájomca bytu je povinný oznámiť vlastníkovi bez zbytočného odkladu potrebu väčších opráv v byte, ktoré má znášať vlastník, a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá neplnením tejto povinnosti vznikla.

1) §115 Občianskeho zákonníka

6. 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 zástupcovi spoločenstva, 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; ak vlastník bytu alebo nebytového priestoru neumožní na požiadanie vstup do bytu, zodpovedá za škody vzniknuté takýmto konaním.
7. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome je povinný odstrániť poruchy a poškodenia, ktoré na iných bytoch alebo nebytových priestoroch v dome alebo na spoločných častiach domu alebo spoločných zariadeniach domu alebo príslušenstve spôsobil sám alebo osoby, ktoré jeho byt alebo nebytový priestor užívajú.
8. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome má právo nahliadať do dokladov týkajúcich sa správy domu alebo čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv.
9. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome nemôže vykonávať úpravy bytu alebo nebytového priestoru v dome, ktorými by ohrozoval alebo rušil ostatných v neprimeranom rozsahu alebo by menil vzhľad domu bez súhlasu spoločenstva; ak sa spoločenstvo nezriaďuje, je potrebný súhlas väčšiny všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Ustanovenia osobitných predpisov nie sú tým dotknuté.
10. Ak vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome svojím konaním zasahuje do výkonu vlastníckeho práva ostatných vlastníkov bytov alebo nebytových priestorov 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 alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných vlastníkov bytov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome, alebo neplní povinnosti uložené rozhodnutím súdu, môže súd na návrh spoločenstva alebo niektorého vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome nariadiť predaj bytu alebo nebytového priestoru.
11. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome je oprávnený prenajať ho inej osobe. Nájom a podnájom bytu a nebytového priestoru v dome alebo jeho časti upravujú osobitné predpisy.

Článok III.

Stavebné úpravy bytu a nebytového priestoru

1. Vlastník bytu alebo NP môže v dome vykonávať úpravy len ak sú v súlade s platnými právnymi predpismi. Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (Stavebný zákon) v znení neskorších predpisov a vyhláška MŽP SR č. 453/2000 Z.z. ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona určujú prípady, v ktorých na stavebné práce postačí stavebnému úradu ohlásiť stavebné úpravy a udržiavacie práce a tiež prípady, v ktorých je potrebné stavebné povolenie, ako aj prípady, v ktorých nie je potrebné ani ohlásenie.
2. Stavebné povolenie (§5 stavebného zákona) sa vyžaduje pri zmene stavby, najmä pri prístavbe (pôdorysné rozšírenie stavby), nadstavbe, (zvýšenie stavby) a pri stavebných úpravách (keď sa zachováva vonkajšie pôdorysné aj výškové ohraničenie stavby). Na vyžiadanie stavebného povolenia sa vyžaduje súhlas nadpolovičnej väčšiny vlastníkov bytov a NP v dome.
3. Ohlásenie stavebných úprav nie je potrebné na udržiavacie práce podľa § 55 ods. 2 písm. c), ktoré neovplyvnia stabilitu stavby, požiaru bezpečnosť a vzhľad budovy alebo životné prostredie, a všetky udržiavacie práce na stavbe.
4. Podľa § 139b ods. (14) udržiavacími prácami, pri ktorých nie je potrebné ohlásenie (bežné udržiavacie práce)okrem iného sú: opravy a výmena nepodstatných stavebných konštrukcií, najmä vnútorných priečok, omietok, obkladov stien, podláh a dlažby, komínov, **okien**, dverí a schodiskových zábradlí.
5. Vlastník bytu môže vykonať výmenu starých okien za nové ,ale nakoľko v našom panelovom dome prebehla hromadná výmena okien ešte pred zateplením z toho dôvodu je takáto úprava **možná iba** po podpísaní vyhlásenia firmou, ktorá danú výmenu vykoná. Podpisom sa firma zaväzuje, že prípadné škody v plnej miere uhradí spoločenstvu. Vyhlásenie sa nachádza u predsedu SVB.
6. Ak vlastník vykoná výmenu bez splnenia predchádzajúceho bodu, odstránenie vzniknutého poškodenie na zateplení budovy zabezpečí na **vlastné náklady**.
7. O zámere uskutočniť stavebné úpravy alebo udržiavacie práce v byte alebo v NP, so žiadosťou o stanovisko k vplyvu týchto úprav a prác, najmä na vzhľad a stabilitu domu a k potrebe vyžiadať stavebné povolenie alebo ohlásiť práce stavebnému úradu, je vlastník bytu, povinný písomne informovať predsedu SVB. Predseda SVB k zámeru vlastníka zaujme do 7 dní písomne stanovisko.

8. V záujme bezpečnosti vlastníkov a užívateľov bytov a NP, každé nedodržanie stavebného zákona **je predseda SVB povinný ohlásiť stavebnému úradu** a zhromaždeniu alebo spoločenstvu vlastníkov bytov a NP.
9. Ak pri stavebných úpravách došlo k zmene voči pôvodnej projektovej dokumentácií, vlastník je povinný do 7 dní od ukončenia prác dodať predsedovi SVB nasledujúce dokumenty:
 - a) vyjadrenie statika,
 - b) správu o odbornej prehliadke zmenenej časti elektrického zariadenia,
 - c) správu o odbornej prehliadke prekládky plynu,
 - d) pôvodný náčrt stavu pred prestavbou,
 - e) náčrt skutočného stavu po prestavbe,
 - f) doklad o likvidácii odpadu.
10. Stavebné úpravy bytov a NP je možné vykonávať iba v časoch od 8.00 do 18.00 v pracovných dňoch. V sobotu, nedeľu a vo sviatok vykonávať stavebné práce sa zakazuje. V prípade rozsiahlejších prác, na základe písomnej žiadosti predseda SVB určí osobitný režim.

Článok IV.

Technické poruchy v byte a ich riešenie

1. Každý vlastník bytu alebo nebytového priestoru, nájomca, je povinný správať sa tak, aby svojou činnosťou nespôsobil vytopenie, resp. zatekanie susedných bytov, alebo nebytových priestorov. Poruchu na zariadení je povinný bez odkladu nahlásiť predsedovi SVB.
2. Drobné opravy v byte zabezpečuje užívateľ bytu nebytového priestoru tak, aby zamedzil zhoršeniu technického stavu a hygienickej úrovne susedných bytov z dôvodu zatečenia, alebo vytopenia bytu alebo nebytového priestoru.
3. V prípade, ak jeden vlastník bytu spôsobí druhému škodu vytopením z vodovodného alebo odpadového potrubia, prípadne vykurovacieho systému a je poistený, je nutné najskôr zistiť, kto škodu zaviniť a z akého dôvodu:
 - a) ak došlo k vytopeniu z dôvodu praskliny na vodovodnom potrubí alebo na radiátore, za škodu na zariadení zodpovedá vlastník bytu, kde k udalosti došlo. Potrubie a radiátory sú stavebnými súčasťami, preto po vznesení nároku na náhradu škody musí vlastník túto škodu poistiť ako poistnú udalosť z poistenia zodpovednosti za škodu spôsobenú vlastníctvom alebo držbou nehnuteľnosti.
 - b) ak došlo k vytopeniu z dôvodu (prasknutá hadica z práčky, nezatvorená batéria, poškodený sifón), túto škodu po vznesení nároku na náhradu škody hlási vlastník ako poistnú udalosť zo svojho poistenia občianskej zodpovednosti za škodu spôsobenú bežnou činnosťou v živote súkromných osôb.
 - c) ak bytovom dome praskne spoločné potrubie na chodbe, (potrubie k hydrantu a rozvod v hydrante) v stúpačke, (potrubie pred hlavným uzáverom vody v byte) voda spôsobí škody na zariadení domácnosti, maľovke, omietke - škoda vznikla z titulu zodpovednosti za škodu zo spoločného vlastníctva nehnuteľnosti. Nárok na náhradu škody si vlastník musí uplatňovať vznesením písomného nároku na náhradu škody od spoločenstva vlastníkov bytov a NP, ktorý spravuje spoločné priestory.
4. V prípade vytopenia susedného bytu, kedy vlastník poistenie nemá, znáša odstránenie škôd na vlastné náklady.

Druhá časť

Užívanie bytového domu

Článok I.

Pokoj v dome

1. Vlastník bytu a osoby, ktoré s ním žijú v domácnosti, ako aj iné osoby zdržiavajúce sa s jeho súhlasom v dome, sú povinní správať sa tak, aby nerušili užívateľov ostatných bytov a NP nadmerným hlukom, nerobili výtržnosti, ani inak nezhoršovali podmienky riadneho užívania bytov a NP v dome.

2. Nočný pokoj je stanovený od 22.00 hod. do 6.00 hod. nasledujúceho dňa. V tomto čase je každý povinný zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by mohol spôsobiť jeho rušenie. Za rušenie nočného pokoja sa považuje hlavne vyspevovanie, vykrikovanie, hlasné zhováranie, dupot, hranie na hudobných nástrojoch alebo vytváranie iných zvukových efektov ako zábavná pyrotechnika, neopodstatnené používanie klaksónov, vibrácie tónov nízkej frekvencie, zvuky z herných konzol a počítačov, v domácnostiach púšťanie rozhlasových a televíznych prijímačov nad izbovú počuteľnosť, štekot a zavýjanie psov v bytových domoch a podobne.
3. V prípade ak dochádza k porušovaniu nočného pokoja, má vlastník právo:
 - a) napísať doporučený list rušiteľovi s výzvou o korektné správanie sa k ostatným vlastníkom a o ukončenie správania, ktoré znepríjemňuje spolubývanie a konkrétne ho vymenovať, kópiu zaslať aj na SVB Orgován
 - b) podať písomnú sťažnosť predsedovi SVB, ak užívateľ bytu, nájomca, opätovne nereaguje na písomnú sťažnosť
 - c) odporúča sa tiež zapisovať si každé takéto porušenie do evidencie, zabezpečiť si podklady (fotografie²⁾, výpovede svedkov), aby to bolo možné využiť pri prípadnom súdnom spore
 - d) na riešenie susedských sporov sa môže využiť aj mediácia- mimosúdne riešenie sporov cestou mediátora.
4. V prípade, ak vlastník alebo nájomca nerešpektuje ustanovenia o dodržiavaní nočného pokoja a napriek upozorneniu ruší hlukom ostatných vlastníkov, môže sa občan obrátiť na mestskú políciu (MsP). Môže ísť o priestupok na úseku verejného poriadku, alebo o priestupok na úseku občianskeho spolunažívania, kde príslušníci MsP priestupok zdokumentujú. Ak vec nevyriešia napomenutím či pokutou v blokovom konaní, odstúpiť ju na ďalšie riešenie mestskému či obecnému úradu.

Článok II.

Uzamykanie bytového domu

1. Predseda SVB zabezpečí užívateľovi každého bytu a NP čipový kľúč od vchodových dverí v požadovanom počte za úplatu.
2. V záujme ochrany majetku spoluvlastníkov a bezpečnosti v dome sú obyvatelia domu povinní pri príchode a odchode z domu presvedčiť sa, či sú dvere po nich riadne a bezpečne zatvorené.
3. Vlastník bytu a osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti, sú povinný šetrne zaobchádzať s vchodovými dverami, ktoré sú vybavené automatickým otváraním z bytu ako aj s dverami situovanými do dvora.

Článok III.

Zabezpečenie prístupu do bytového domu a jeho bezpečnosť

1. Z dôvodu zamedzenia prístupu nežiaducich osôb do bytového domu, ako aj ochrany majetku, užívateľa bytov a NP sú povinní overiť o akú osobu sa jedná, dôvod návštevy ak osoba nejde za kontaktovanou osobou a dôkladne zvážiť vpustenie takejto osoby. V prípade, že vlastník bytu a NP zistí poruchu dverí, alebo ich nesprávnu činnosť, hlásiť túto skutočnosť okamžite predsedovi SVB.
2. Čipový kľúč od vchodových dverí a všetkých uzamknutých spoločných priestorov v dome je povinný uchovávať vchodový dôverník, ktorí na požiadanie sprístupní daný priestor a v jednom vyhotovení ich uchováva aj predseda SVB.
3. Každý užívateľ bytu a NP je povinný (po identifikácii osôb) vpustiť do domu havarijnú službu, príslušníkov požiarneho zboru, osoby poskytujúcu lekársku pomoc a kontrolné orgány štátnej správy, osoby vykonávajúce odborné prehliadky zariadení, osoby ktoré vykonávajú odpis energií, osobu ktorá doručuje poštové zásielky.

²⁾ Občiansky zákonník §11 – 13 ochrany osobnosti

4. Z dôvodu zabezpečenia, je v bytovom dome namontovaný kamerový systém. Kamerový systém v bytovom dome **preventívne chráni** spoločné priestory a zariadenia pred ich poškodzovaním a ničením zo strany neprispôsobivých vlastníkov bytov a nájomcov alebo cudzími osobami. Pôsobí preventívne aj pred bytovými zlodejmi a násilnými trestnými činmi, ktoré by sa odohrali hlavne pred vchodom do domu, pri výťahu na dolnej nástupnej stanici alebo v samotnom výťahu. Preventívny charakter kamerového systému je štatisticky dokázaný, hlavne v problémových vchodoch, kde sa inštalovaním kamerového systému počet priestupkov aj iných trestných činov výrazne znížil. Záznam obrazu z kamerového systému je v takýchto prípadoch silným nástrojom v rukách polície, aby takéto delikty riešila a hlavne vyriešila. Osadením výstražných nálepiek na vchody sa dá prípadným zlodejom a násilníkom jasne najavo, že ich prítomnosť bude zaznamenaná.
5. Kamery sú umiestnené pri hlavnom a zadnom vchode, na dolnej nástupnej stanici výťahu a vo výťahu.
6. Záznamové zariadenie je uložené v kancelárii SVB. Záznam je uchovávaný po dobu siedmich dní.
7. Z dôvodu zabezpečenia ochrany osobných údajov majú prístup k záznamom len oprávnené osoby, ktoré majú poučenie o spracovávaní osobných údajov podpísané vyhlásenie.
8. Záznam nemôže byť poskytnutý nikomu inému, len orgánom činným v trestnom konaní alebo v prípade, že to výslovne ustanovuje osobitný zákon. Záznam môže byť použitý políciou iba v prípade podozrenia z trestnej činnosti. Ak takýto záznam nie je využitý na účely trestného konania alebo konania o priestupkoch, ten kto vyhotovil je povinný ho zlikvidovať v lehote siedmich dní.

Článok IV.

Poriadok a čistota v dome a jeho okolí

1. Čistotu a poriadok v spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, ako aj v okolí domu zabezpečujú vlastníci bytov vlastnými prostriedkami ak sa nedohodnú na inom spôsobe upratovania. Rozsah upratovacích a udržiavacích prác a intervaly ich vykonávania stanoví vchodový dôverník a po schválení vlastníckymi bytov to vo vchode oznámi v oznamovacej skrinke.
2. Užívateľ bytu alebo nebytového priestoru je povinný bezodkladne na vlastné náklady odstrániť väčšie znečistenie spoločných priestorov, ktoré spôsobil sám, jeho domáce zvieratá, resp. jeho návštevník.
3. V prípade vykonávania stavebných úprav v byte (NP) užívateľa, ktoré je spojené so znečisťovaním spoločných priestorov v dome, najmä schodiska, je vlastník povinný zabezpečiť ich priebežné čistenie. Drobný stavebný odpad je užívateľ povinný odstrániť na vlastné náklady na mieste k tomu určenom. Uloženie drobného stavebného odpadu v kontajneroch na odpad je zakázané.
4. Systém nakladania s odpadmi upravuje Všeobecne záväzné nariadenie mesta o nakladaní s komunálnymi odpadmi a drobnými stavebnými odpadmi .
5. Užívateľ bytu (NP) je povinný zhromažďovať a triediť komunálny odpad a jeho jednotlivé zložky ukladaním do vyhradených kontajnerov, zberných nádob, príp. miest na to určených.
6. Užívateľ bytu (NP) nesmie znečisťovať stanovište kontajnerov, nesmie poškodzovať ich označenie, zberné nádoby nechávať otvorené, ani ich premiestňovať zo stanoviska.
7. Užívateľ bytu (NP) nesmie znemožniť (napr. parkovaním auta) vykonanie pravidelného odvozu odpadu.
8. Užívateľ bytu (NP) nesmie do zberných nádob a kontajnerov na zmiešaný komunálny odpad ukladať horúci popol, uhynuté zvieratá, horľavý, výbušný a toxický odpad a odpad, ktorý by svojím zložením ohrozil zdravie zamestnancov firmy ktorá likviduje odpad.
9. Užívateľ bytu (NP) nesmie odhadzovať odpady do kanalizačných zariadení, (záchody, výlevky) vyhadzovať odpad z okien a balkónov, **vrátane o cigariet a vysýpania popolníkov**, kŕmiť vtáctvo na parapetných doskách okien ak nie je na nich umiestnená klieťka na ich kŕmenie a kŕmiť túlavé zvieratá odhadzovaním krmiva na zem a v priestore kontajnerov.
10. V komunikačných priestoroch domu (schodiská, chodby, spoločné priestory pivnice) nie je dovolené uskladňovať akýkoľvek odpad, nábytok a iné nadrozmerné predmety.
11. Užívateľ bytu (NP) nesmie vetrať byt (nebytový priestor) do chodby a výparmi z varenia a dymom z cigariet zamorovať ovzdušie schodiska.
12. Vchodový dôverník priebežne zabezpečuje riadne osvetlenie spoločných priestorov hlavne schodiska.

Článok V.

Informačné zariadenia v dome

1. Užívateľ bytu (NP) je povinný označiť ním užívaný byt alebo nebytový priestor, ich príslušenstvo a poštovú schránku svojím menom, resp. názvom firmy.
2. Vchodový dôverník označí každé podlažie a umiestni v blízkosti domového vchodu na viditeľnom mieste závesnú skrinku na oznamy. Základné informácie, ktoré sa v skrinke oznamujú, musia obsahovať:
 - a) čísla bytov a NP a zoznam ich užívateľov,
 - b) pracovnú náplň a termíny vykonávania upratovacích prác,
 - c) umiestnenie domových uzáverov vody, plynu, kúrenia,
 - d) telefónne čísla pre tiesňové volania,
 - e) meno osoby, ktorá má kľúče od zamknutých spoločných priestorov.
3. Predseda SVB označí spoločné priestory v dome s určením charakteru účelu ich využitia.
4. Predseda SVB označí hlavný uzáver vody, plynu, elektrickej energie a hlavný merač množstva vody (SV, TUV).

Článok VI.

Prášenie a čistenie predmetov

1. V domoch vybavených zariadením na čistenie a prášenie kobercov môžu užívatelia bytov a NP koberce a iné predmety čistiť len na tomto zariadení.
2. Vytriasať, prášiť a čistiť predmety z okien bytov a NP je zakázané.
3. Ak užívateľ bytu (NP) znečistí priestor určený na prášenie, je povinný ho očistiť.

Článok VII.

Balkóny a okná

1. Veci uložené alebo vyvesené v oknách a na balkónoch, viditeľných z verejného priestranstva nesmú rušiť vzhľad domu.
2. Kvety umiestnené na parapetoch okien a na balkónoch musia byť bezpečne zaistené proti pádu. Pri ich polievaní nesmie voda pretekať a poškodzovať spoločné časti domu, veci susediacich užívateľov a chodcov.
3. V celom bytovom dome musí byť zachovaná jednotná farba balkónov a okien. Užívateľ nerešpektujúci toto pravidlo musí na vlastné náklady zabezpečiť pôvodný náter, alebo maľbu. Vlastníci bytov s pôvodnými oknami sú povinní na vlastné náklady v pravidelných intervaloch obnovovať nátery okien – stavebný zákon. Štrukturálne maliarske a ornamentálne zmeny meniace vonkajší vzhľad domu nie sú povolené.
4. Pre zasklievanie balkónov platia predpisy o správnom konaní.

Článok VIII.

Užívanie spoločných priestorov domu

1. Spoločné priestory v dome môžu užívatelia bytov a NP užívať len na účel, na ktorý boli prvotne určené. Zmena účelu užívania týchto priestorov sa môže uskutočniť len v súlade so stavebným zákonom (§85 stavebného zákona).
2. V prípade užívania spoločných priestorov (napr. prehradené pivničné priestory, sušiarne, pracovne, priestory schodišťa a pod.) je vlastník bytu ktorý užíva tieto priestory bez súhlasu nadpolovičnej väčšiny všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov, alebo uzatvorenej zmluve o prenájme s SVB povinný, platiť spoločenstvu do FO poplatok za neoprávnené využívanie spoločných priestorov vo výške **3 €** za štvorcový meter mesačne.

3. V spoločných priestoroch domu sa nesmú umiestňovať materiály a predmety ohrozujúce bezpečnosť vlastníkov a užívateľov bytov a NP, ani predmety ktoré by mohli spôsobiť nebezpečenstvo vzniku požiaru alebo výbuchu.
4. Do priestorov kočikárne, alebo iného priestoru ktorý nahrádza kočikáreň, možno okrem detských kočíkov a invalidných vozíkov umiestňovať najmä prevádzky schopné bicykle, detské kolobežky, trojkolky, nie však mopedy a motorky, nevyužitelný nábytok a podobne.
5. Kľúče od pracovne a sušiarne sú uložené u vchodového dôvernika vchodu č. 101 a 109. Použitie týchto priestorov je možné podľa časového rozpisu na ktorom sa vlastníci dohodnú.
6. Za poriadok a čistotu v pracovni a sušiarne zodpovedá užívateľ bytu a NP, ktorý ju použil. Po použití pracovne užívateľ odovzdá kľúče domovému dôverníkovi.
7. Do spoločných priestorov sa nesmú vkladať motorky, mopedy, a pod., z dôvodu dodržania predpisov o požiarnej ochrane.
8. Na chodby, schodištia a iné spoločné priestory nie je možné ukladať predmety, ktoré bránia ich spoločnému užívaniu alebo môžu sťažiť záchranné práce v prípade vzniku požiaru alebo by pri hromadnom úniku osôb z domu mohli byť príčinou úrazu, alebo zatarasenia únikovej cesty. V prípade, že spoločenstvu za porušenie smerníc o priechodnosti únikovej cesty bude uložená pokuta, túto je v plnej výške povinný uhradiť vlastník bytu, ktorý materiál uložil v týchto priestoroch.
9. Na prepravu osôb v bytovom dome slúži osobný výťah. Počet osôb prepravujúcich sa spoločne v kabíne osobného výťahu nesmie prekročiť výrobcom stanovenú hranicu prenosnosť výťahu. Osobný výťah sa nesmie použiť na premiestňovanie veľkých kusov nábytku či iného materiálu, hlavne pri prestavbe bytového jadra. Akékoľvek poškodenie osobného výťahu je pôvodca tohto poškodenia povinný ihneď ohlásiť predsedovi SVB, vchodovému dôverníkovi, alebo výťahovému technikovi. Pôvodca poškodenia zodpovedá za škodu, ktorú na osobnom výťahu spôsobila je povinný ju uhradiť na základe faktúry od OTIS.
10. Podľa zákona č. 377/2004 Z. z. o ochrane nefajčiarov sa zakazuje fajčenie v spoločných priestoroch domu a spoločných zariadeniach domu.

Článok IX.

Chov domácich zvierat

1. Domáce zvieratá (mačky, psy) a tiež exotické zvieratá možno chovať v byte, iba v súlade so všeobecne záväzným nariadením mesta o chove zvierat. Tieto nariadenia majú na území mesta silu zákona, z čoho vyplýva, že sú záväzné pre všetkých obyvateľov mesta, osoby podnikajúce na území mesta ako aj pre všetky osoby nachádzajúce sa na území mesta.
2. Vlastníci domácich zvierat sú povinní dbať na to, aby zvieratá nespôsobovali hygienické nedostatky alebo nečistotu v dome a jeho okolí. Zvieracie exkrementy sú povinní bezodkladne odstrániť.
3. Vlastníci domácich zvierat sú povinní zabezpečiť, aby zvieratá nespôsobovali škody, neobťažovali ostatných užívateľov domu, najmä zavíjaním, brechaním alebo iným spôsobom.
4. Užívatelia bytov a NP chovajúci v byte psa prevažnú časť roka, sú povinní prihlásiť psa do evidencie staršieho ako 3 mesiace a nahlásiť zmenu skutočností a údajov, (napr. predaj psa, úhyn psa, pohryzenie človeka psom a iné).
5. Je zakázané chovať, alebo držať zvieratá na balkónoch, v pivniciach a v iných spoločných priestoroch domu.
6. V bytovom dome je zakázaný chov úžitkových zvierat.
7. Pes sa v spoločných priestoroch a spoločných zariadeniach domu nesmie pohybovať bez vŕdzky (výnimkou je prípad, ak ho majiteľ nesie na rukách alebo v košíku alebo taške), nakoľko voľný pohyb psa je **zakázaný**, mimo miest na to určených podľa § 4 ods.5) všeobecne záväzného nariadenia mesta.
8. Za psa vždy zodpovedá držiteľ psa, alebo osoba, ktorá psa vedie, alebo nad psom vykonáva dohľad. Držiteľ psa a iného zvieratá chovaného v bytovom dome zodpovedá za všetky škody spôsobené týmito zvieratami.

Článok X.

Televízne a rozhlasové antény

1. Televízne, rozhlasové a satelitné antény na vonkajšej fasáde je možné zriaďovať len na základe písomného súhlasu predsedu SVB, vydaného na základe predchádzajúceho súhlasu väčšiny užívateľov bytov a NP v dome. Možnosť montáže takýchto antén je len na balkónovú konštrukciu.

Článok XI.

Prenájom a predaj bytu

1. Nový majiteľ bytu zo zákona pristupuje k Zmluve o spoločenstve a je povinný po nast'ahovaní do 7 dní splniť si ohlasovaciu povinnosť nahlásením všetkých osôb bývajúcich v spoločnej domácnosti u predsedu SVB. Ten oboznámi nového majiteľa s výkonom správy a údržby domu, Domovým poriadkom, Pravidlami a zásadami bývania a ďalšími vnútro spoločenskými predpismi a uzneseniami vlastníkov bytov. Predseda SVB zaeviduje zmenu vlastníka bytu a nebytového priestoru ako aj počet osôb v domácnosti, ktoré majú vplyv na výpočet úhrady za niektoré služby spojené s bývaním. Zároveň po zaevidovaní nového vlastníka do 10 dní písomným výmerom určí novému vlastníkovi výšku zálohových platieb a príspevok do FO, termín a spôsob platenia.
2. Ohlasovacia povinnosť sa týka aj osôb, ktoré sú v byte vlastníka ubytované dočasne na prechodné obdobie (viac ako 3 mesiace) a užívajú počas tohto obdobia spoločné priestory.
3. Evidencia osôb - myslí sa tým evidencia osôb za účelom rozpočítavania nákladov spojených s užívaním bytu. Znamená to, že aj keď nie je osoba v byte prihlásená k trvalému, či prechodnému pobytu v zmysle zákona č.253/1998 Z. z. o hlásení pobytu občanov Slovenskej republiky a registri obyvateľov Slovenskej republiky v znení neskorších predpisov, aj napriek tomu je povinná sa prihlásiť do evidencie v bytovom dome. Ohlasovaciu povinnosť je nutné splniť písomnou formou, kde bude uvedené meno a tel. číslo na nájomcu, resp. podnájomníka.
4. Prenájom bytu vlastníkom musí byť oznámený predsedovi SVB s uvedením, koľko osôb sa v byte bude zdržiavať ako i ich mená. U cudzincov je potrebné preukázať, že sa na našom území zdržujú so súhlasom príslušných orgánov.
5. Vlastník bytu musí nájomcu oboznámiť so všetkými prijatými pravidlami a zásadami bývania v dome a upozorniť ho, že tieto pravidlá musí bezpodmienečne dodržiavať. Hlasovacie právo za byt prináleží vlastníkovi bytu a nie nájomcovi.
6. Akékoľvek porušenia zásad bývania v dome riešia členovia Rady Spoločenstva s nájomcom, ale aj vlastníkom, ktorý mu musí poskytnúť údaje o tom, ako sa s ním má skontaktovať v prípade potreby. Zodpovednosť za porušovanie zásad a morálky bývania nesie jednoznačne vlastník bytu.

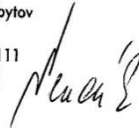
Spoločné a záverečné ustanovenia

Článok XI.

1. Tento domový poriadok je záväzný pre vlastníkov a užívateľov všetkých bytov a NP v dome, ako aj pre osoby, ktoré sa zdržiavajú v dome, vrátane podnájomníkov a členov ich domácností.
2. Tento domový poriadok bol odsúhlasený väčšinou vlastníkov bytov a NP v dome a nadobúda účinnosť dňom 01.08.2013
3. Predseda SVB zabezpečí, aby bol tento domový poriadok vyvesený na viditeľnom mieste v dome.

Vo Zvolene dňa : 20.05.2013

Spoločnosť vlastníkov bytov
ORGOVÁN
J. Gagarina 2432/101-111
960 01 ZVOLEN
IČO: 35 671 271



Razítko a podpis predsedu SVB Orgován