

**Stavebné bytové družstvo Vranov nad Topľou, Bernolákova 1100,**

**093 01 Vranov nad Topľou**

IČO: 00 175 935, registrácia: Okresný súd Prešov, obchodný register, odd. Dr, vč. č. 253/P

## **DOMOVÝ PORIADOK**

bytových domov vo vlastníctve a správe Stavebného bytového družstva Vranov nad Topľou

### **Článok I. Úvodné ustanovenia**

1. Tento domový poriadok upravuje podrobnosti o výkone práv a povinností vlastníkov a nájomcov bytov a nebytových priestorov vo vlastníctve alebo správe Stavebného bytového družstva Vranov nad Topľou (ďalej družstvo). **Domový poriadok je záväzný pre užívateľov bytov a nebytových priestorov a osoby prechodne sa zdržujúce v bytovom dome.**

2. Užívateľom sa rozumie vlastník bytu alebo nebytového priestoru, nájomca bytu alebo nebytového priestoru, osoby, ktoré žijú s vlastníkom alebo nájomcom bytu v spoločnej domácnosti a 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 právnych predpisov (ďalej Zákon)
- b) Zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších právnych predpisov (ďalej Občiansky zákonník)
- c) Zákon č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších právnych predpisov
- d) Zákon č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarimi v znení neskorších predpisov
- e) Zákon č. 377/2004 Z.z. o ochrane nefajčiarov v znení neskorších právnych predpisov
- f) Zmluva o výkone správy a jej dodatky
- g) Stanovy družstva (pre členov družstva)

4. Oprávnenou osobou sa rozumie poverený zástupca družstva alebo osoba oprávnená vykonávať opravu a údržbu za účelom vykonania obhliadky alebo opravy bytu alebo nebytového priestoru, spoločných časťí, spoločných zariadení bytového domu.

5. Spoločnými priestormi sa rozumejú časti domu nevyhnutne na jeho podstatu a bezpečnosť, najmä základy domu, strechy, chodby, obvodové mury, priečelia, vchody, schodištia, spoločné terasy, podkrovia, povaly, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie.

6. Nebytovými priestormi sa rozumie miestnosť alebo súbor miestností, ktoré sú rozhodnutím stavebného úradu určené na iné účely ako na bývanie.

## Článok II.

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

1. Užívateľ je povinný užívať byt, spoločné časti, spoločné zariadenia a príslušenstvo bytového domu alebo nebytový priestor podľa určenia, užívať služby spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru, dodržiavať zásady dobrého susedského spolužitia a ustanovenia tohto domového poriadku a vytvárať podmienky zaručujúce nerušené bývanie.

Užívateľ je povinný sa starat o ochranu majetku pred akýmkolvek poškodením.

2. Užívateľ bytu je zodpovedný za aktivity svojich rodinných príslušníkov a návštev, pripadne podnájomníkov do tej miery, aby ich aktivity alebo správanie nepoškodzovalo a neobmedzovalo záujmy ostatných užívateľov bytov, alebo neboli v rozpore s týmto domovým poriadkom a všeobecne platnými právnymi predpismi.

3. Užívateľ má právo nerušene užívať byt alebo nebytový priestor a ostatné práva s tým spojené a nakladať s bytom alebo nebytovým priestorom podľa príslušných právnych predpisov a tohto domového poriadku.

4. Užívateľ je povinný riadne označiť poštovú schránku a zvonček, prislúchajúce k bytu alebo nebytovému priestoru, menom, resp. názvom firmy.

5. Užívateľ je povinný chrániť spoločný majetok domu vykonaním úkonov k zamedzeniu vstupu nežiaducích osôb do objektu bytového domu, zhasnutím chodbových svetiel pri dostatočnom dennoom svetle, nepoškodzovaním náterov chodieb, schodov a obkladov v spoločných častiach a spoločných zariadeniach, udržiavaním čistoty a hygieny v spoločných častiach a zariadeniach a vo výťahoch.

6. Užívateľ je povinný na svoje náklady byt alebo nebytový priestor udržiavať a konať tak, aby pri užívaní, udržiavaní, zmenách, prenájati a inom nakladaní s týmto priestorom nerušil a neohrozoval ostatných užívateľov vo výkone ich práv.

Užívateľ je povinný hradieť náklady na všetky opravy súvisiace s jeho užívaním a zabezpečovať včasné vykonanie drobných opráv v byte alebo nebytovom priestore.

Užívateľia prispievajú na údržbu a opravy spoločných častí a spoločných zariadení domu, ktoré sú v podielovom spolužlastníctve, stanovenou sumou do fondu prevádzky, údržby a opráv.

7. Užívateľ je povinný na svoje náklady odstrániť nedostatky a poškodenia, ktoré spôsobil v spoločných častiach a zariadeniach sám alebo tí, ktorí s ním bývajú. Ak sa tak nestane, družstvo má právo po predchádzajúcom upozornení užívateľa nedostatky a poškodenia odstrániť a požadovať od užívateľa náhradu účelne vynaložených nákladov.

8. Užívateľ bytu alebo nebytového priestoru nesmie vykonávať stavebné úpravy ani podstatné zmeny bez predchádzajúceho vyjadrenia družstva, a to ani na vlastné náklady.

K realizácii úprav je potrebný súhlas príslušných orgánov činných v stavebnom konaní podľa stavebného zákona. Ide najmä o úpravy a zmeny týkajúce sa vodovodného, elektrického, plynového 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. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru **nemôže vykonávať úpravy**, ktorými by v nepriemeranom rozsahu ohrozoval alebo rušil ostatných užívateľov.

Rovnako **nemôže vykonávať** také zmeny vo vlastnom priestore, ktoré sú v rozpore s pôvodným projektom domu a stavebným zákonom.

**Užívateľ zodpovedá za škodu**, ktorá vznikne neodborným vykonávaním zmien alebo úprav.

9. V odôvodnených prípadoch je družstvo oprávnené vykonávať stavebné úpravy alebo iné zmeny na spoločných častiach v byte alebo nebytovom priestore len so súhlasom užívateľa. Tento môže súhlas odoprieť len v väznych dôvodov.

**Užívateľ je povinný povoliť** vykonanie úprav nariadených stavebným úradom a nevyhnutných opráv vyplývajúcich z udržiavajúcich povinnosti družstva, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.

10. Užívatelia sú **povinní správať** sa tak, aby nerušili a neobťažovali susedov nadmerným hľukom, fajčením, nerobili výtržnosti, nezhoršovali podmienky riadneho užívania bytu, nebytového priestoru a bytového domu ostatným užívateľom.

Nie je dovolené obťažovať ostatných nadmerným hľukom z TV prijímača, rádioprijímača, zvukovej techniky, neprimeraným búchaním dverí, dupotaním a pod.

Rekonštrukcie, opravy a údržby, ktoré si vyžadujú vŕtanie, pilenie, búchanie a ďalšie hlučné zvuky sa môžu vykonávať v pracovných dňoch od 8.00 hod. do 17.00 hod a v sobotu od 9.00 hod. do 14.00 hod.

Práce – rekonštrukcie, opravy a údržba, ktoré vydávajú hlučné zvuky (vŕtanie, pilenie, búchanie a iné) v nedeľu, v dňoch pracovného pokoja,, vianočných sviatkov a počas veľkonočných sviatkov sú zakázané.

11. Užívatelia sú **povinní** v čase od 22.00 hod. do 6.00 hod. dodržiavať nočný klud.

V tomto čase nie je povolené vykonávať akúkoľvek činnosť, ktorá by spôsobovala nadmerný hľuk.

Nie je dovolené hrať na hudobných nástrojoch, spievať, hlučne sa zabávať, používať vysávače, vŕtačky a iné obdobné prístroje a vykonávať inú činnosť, ktorá spôsobuje hľuk.

**Užívateľ je povinný** v tomto čase stišiť rozhlasové, televízne a iné prijímače na primeranú izbovú počuteľnosť.

12. Ak užívateľ svojim konaním zasahuje do výkonu vlastnickeho 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, prislušenstvo alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných užívateľov bytov, ohrozenie bezpečnosti alebo porušuje dobré miravy v bytovom dome, môžu sa obyvatelia, ktorí sú vlastníkmi bytov, obrátiť s návrhom na príslušný súd, nakoľko podľa § 11 ods. 5 Zákona môže súd na návrh výboru vlastníkov bytov alebo na návrh niektorého vlastníka bytu alebo nebytového priestoru nariadiť predaj bytu alebo nebytového priestoru.

**Článok III.**  
**Poriadok a čistota v bytovom dome**

1. Užívateľ je povinný udržiavať poriadok a čistotu v bytovom dome a jeho okoli (dvor, stanovisko kontajnerov, chodník príľahly k bytovému domu) a svojim konaním neohrozovať bezpečnosť a zdravie ostatných obyvateľov bytového domu.

Užívateľ je povinný na svoje náklady odstrániť poškodenia a znečistenia, ktoré spôsobil v bytovom dome sám alebo ti, ktorí s ním v byte bývajú, resp. ktorí predmetný byt navštievujú. Družstvo má právo poškodenie a znečistenie odstrániť na náklady užívateľa, ak pôvodca znečistenia alebo poškodenia v obvyklem čase nesplní základné povinnosti užívateľa.

2. Komunálny odpad je užívateľ **povinný** odkladať do nádob na to určených tak, aby bol zachovaný poriadok a čistota.

Ak je postup upravený všeobecne záväzným nariadením obce, odpad je užívateľ **povinný** separovať a takto separovaný ukladať do nádob určených pre určený typ odpadu. Za odvoz a likvidáciu komunálneho odpadu zodpovedá obec.

3. Uskladňovanie nadrozmerného odpadu je dovolené len na zbernom mieste, určenom obcou, nie je dovolené uskladňovanie nadrozmerného odpadu v spoločných častiach a zariadeniach bytového domu.

Pôvodca takého druhu odpadu je **povinný** na vlastné náklady zabezpečiť prepravu a bezpečné znehodnotenie alebo zneškodenie 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.

4. Nebezpečné látky ako sú kyseliny, aerosolové spreje, azbest, palivá, batérie, farbívá, pesticídy, jedy a pod., ktoré sú definované v platnej legislatíve, v množstve nad rámec platnej legislatívy, nesmú byť uskladňované v spoločných častiach a zariadeniach bytového domu.

5. Užívateľ **nesmie ukladať** žiadne predmety na schodištiach, chodbách, v spoločných častiach a zariadeniach, pivničných priestoroch, na povale, na streche a pri nádobách na domový odpad.

6. Užívateľ bytu, ktorý vo svojom pivničnom priestore uloží potraviny, tekutiny alebo iné predmety, je **povinný** vykonať také opatrenia, aby neboli zdrojom šírenia zápathu, hmyzu a hlodavcov.

7. V spoločných častiach a zariadeniach bytového domu (chodby, schodišťa, výťahy, balkóny, pivnice, popr. garáže ak sú súčasťou bytového domu) **nie je dovolené fajčiť**, iným spôsobom používať tabakové výrobky, požívať alkoholické nápoje a omenané látky.

8. Ak upratovanie nie je zabezpečené iným spôsobom, poriadok a čistotu v bytovom dome obstarávajú užívatelia sami podľa vopred dohodnutého harmonogramu, ktorý je zverejnený na tabuli v spoločných častiach a zariadeniach.

Súčasťou harmonogramu je vedenie miest užívateľov starajúcich sa o dodržiavanie čistoty a poriadku v určených terminoch.

Rozsah prác pri upratovaní zahrňuje:

- a) zametanie, utieranie, umývanie schodov a chodieb a ostatných spoločných časti domu a spoločných zariadení domu (pivnica, sušiareň, žehliareň, kočikáreň, kabina výťahu a pod.) minimálne 1x týždenne
- b) čistenie osvetľovacích zariadení, okien v spoločných častiach a zariadeniach, dverí do domu a do spoločných častí a zariadení, zábradlia, podľa potreby
- c) čistenie a udržiavanie schodností chodníkov a prístupových ciest k domu príťahliých k bytovému domu a k jeho spoločným zariadeniam (zametanie, odpratávanie snehu, posypávanie prístupového chodníka pri pošadovici a pod.) podľa potreby.

9. Balkóny a terasy je potrebné udržiavať v čistote a odstránenie nečistoty a snehu vykonávať tak, aby nedošlo k ohrozeniu bezpečnosti osôb a majetku.

10. Koberce, rohožky, periny a pod. sa môžu prásiť len na vyhradených miestach v čase od 8.00 hod. do 20.00 hod. Znečistený priestor musí používateľ uviesť do poriadku ihneď po ukončení prášenia alebo podobnej činnosti.

11. Prášenie alebo trasenie kobercov, rohožiek, perín, zmetákov, metiel, prachoviek a pod. z okien bytov a spoločných častí a zariadení, balkónov a loggií je zakázané. V chodbách, výťahoch a ostatných priestoroch je zakázané vyhadzovať odpadky a čistiť šatstvo, koberce, obuv a iné predmety. Cigarety, ohorinky, popol a smeti je zakázané vyhadzovať cez okná a balkóny a odhadzovať v spoločných priestoroch.

#### Článok IV.

##### Užívanie spoločných priestorov, spoločných priestorov a zariadení

1. Na chodby, schodištia, do spol. pivnice a do iných spoločných častí a zariadení nie je dovolené ukladať predmety, ktoré bránia ich spoločnému užívaniu alebo môžu stažiť 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 kočikárni) sa nesmú ukladať motorky, mopyedy a pod. z dôvodu dodržovania predpisov o požiarnej ochrane.

2. Kočikáreň slúži pre užívateľov na odkladanie kočíkov, trojkoliek, bicyklov, saní a iných športových potrieb.

3. Bez súhlasu užívateľov bytov nesmie byť použitá žiadna časť spoločných častí a zariadení na reklamné a osobné účely.

4. Osobný výťah v bytovom dome slúži len na prepravu osôb.

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. Akékoľvek poškodenie výťahu je pôvodca tohto poškodenia povinný ihneď ohlásiť držiteľu. Pôvodca poškodenia zodpovedá za škodu, ktorú na výťahu spôsobil.

5. Na strechu bytového domu nie je dovolené vychádzať.

Pristup 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 majú na strechu dovolený prístup len ak to je nevyhnutné na odvratenie živelnej udalosti alebo inej nehody.

6. Sadenie, rezanie, príp. výrub drevín, alebo všetky zmeny pozemku príslušného k bytovému domu sa riadia všeobecne záväzným nariadením obce. Užívatelia sú povinní rešpektovať a dodržiavať ustanovenia predpisov o životnom prostredí.

### Článok V. Balkóny a okná

1. Na balkónoch, loggiách a terasách môžu byť umiestnené len bežne používané veci.

Nádoby na kvety a kvetináče umiestnené v oknách, balkónoch a loggiách **musia** byť zabezpečené proti pádu, tak aby nedošlo k ich uvoľneniu a ohrozeniu ostatných užívateľov domu alebo iných osôb. Pri ich zlievaní **nemusie** pretekajúca voda poškodzovať alebo znečisťovať bytový dom, prípadne osobný majetok ostatných užívateľov alebo iné osoby.

2. V celom bytovom dome **musí** byť zachovaná jednotná farba balkónov a okien. Štrukturálne maliarske a ornamentálne zmeny meniaci vonkajší vzhľad domu sú zakázané.

### Článok VI. Prístup do bytov a nebytových priestorov

1. Do bytu alebo nebytového priestoru možno vstúpiť iba so súhlasom užívateľa.

Užívateľ je povinný umožniť na požiadanie na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do bytu alebo nebytového priestoru spomienocnenému zástupcovi družstva alebo oprávnej osobe napr. pri poruche rozvodov elektrického vedenia, vodovodného potrubia, ústredného kúrenia, kanalizácie, odčítaní vodomerov, odčítaní pomerových rozdeľovačov vykurovacích nákladov, inštalácií kontrolného merania teploty v byte, pri požiarnej alebo inej živelnej udalosti, resp. inej havárii, prípadne v inej nepredvídateľnej udalosti.

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. V prípade požiaru alebo inej živelnej udalosti a pri havárii je vstup do bytu možný aj bez predchádzajúceho dohovoru.

2. Oprávnená osoba je povinná pred vstupom do bytu legitimovať sa predložením preukazu potvrzujúceho jej totožnosť.

3. V prípade nutnosti naliehavého vstupu do bytu za existencie priamo hrozaceho nebezpečenstva (ohrozenie života, zdravia, majetku), ktoré za daných okolností nie je možné odvŕtiť inak, je vstup do bytu možný aj bez súhlasu užívateľa za súčasného násilného prekonania vstupných dverí alebo okien.

Zodpovednosť za škodu, ktorá vznikla násilným vstupom do bytu sa spravuje ustanoveniami Občianskeho zákonníka.

4. Ak užívateľ bezdôvodne odmietne alebo obmedzí vstup do bytu alebo nehytového priestoru a toto odmietnutie alebo obmedzenie má za následok sfáženie vykonávaných prác alebo zvýšenie ceny za vykonávané práce alebo ohrozenie, či poškodenie prav a oprávnených záujmov ostatných užívateľov, je **povinný** uhradiť zvýšenie ceny vykonávaných prác a všetky škody, ktoré týmto odmietnutím alebo odopreťom vznikli.

### Článok VI. Požiarna ochrana v bytovom dome

1. Požiarna ochrana v dome je zabezpečovaná podľa platných právnych predpisov. **Nedostatky zistené pri pravidelných protipožiarnejch prehliadkach sú odstraňované družstvom.**

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. Družstvom určená osoba je **povinná pravidelne kontrolovať** hasiace prostriedky a zabezpečovať ich údržbu podľa platných právnych predpisov. Na prístupnom a vhodnom mieste musí byť vyvesený oznam telefónnych čísel pre tiesňové volania a havarijné situácie najmenej v rozsahu: č. tel. 112 – požiar, prvá pomoc, Štátna polícia, č. tel. 159 – mestská polícia, podľa miestnych podmienok – havarijná služba, voda, plyn, elektrická energia.

3. K hlavným uzáverom vody, plynu, elektriny, kanalizačným čistiaciom otvorom a iným podobným zariadeniam musí byť vždy prístup.

Priestory, v ktorých sú umiestnené hlavné uzávery vody, plynu a elektriny, **nemusí byť** určené pre skladovanie vecí, resp. za iným účelom využívané užívateľmi.

4. Hlavné uzávery elektrických rozvodov, plynu a vody **musia byť** označené podľa platných právnych predpisov.

5. Osoba, ktorá uazúvá hlavné uzávery elektriny, kúrenia, vody a plynu, obvyklým spôsobom (vyvesením oznamov v spoločných priestoroch – vstupnej chodbe bytového domu) **musí** zabezpečiť, aby sa užívateľia včas dozvedeli o rozsahu ich uzavretia a tiež čas znova otvorenia, okrem mimoriadnych a havarijních prípadov.

### Článok VII. Domáce zvieratá

1. Chovať alebo mať v držbe domáce zvieratá (mačky, psy, iné zvieratá) **možno** len v súlade so všeobecne záväzným nariadením obce. V jednom byte je tak **možné** chovať maximálne 1 dospelého psa (staršieho ako 6 mesiacov).

2. Vlastníci domácih 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.

3. Užívateľ, ktorý chová alebo má v držbe zviera, musí zabezpečiť základné hygienické, veterinárne a bezpečnostné opatrenia a opatrenia proti svojvoľnému úteku zvierat.

Pravidlá chovu domácich zvierat musia byť v súlade so všeobecne záväznými predpismi o ochrane zvierat, najmä predpismi Ministerstva pôdohospodárstva SR, Krajskej a regionálnej veterinárnej a potravinovej správy.

4. Psa, ani ďalšie domáce zviera, nie je dovolené chovať v spoločných častiach a zariadeniach, pivnici, balkóne, garáži a pod.

Psa nemožno ponechať v uzavretom priestore (byte) bez možnosti močenia a vypreádzďovania dlhšie ako 12 hodín denne.

5. V bytovom dome je chov úžitkových zvierat zakázaný.

6. Pes sa v spoločných častiach a spoločných zariadeniach nesmie pohybovať bez vôdzky (výnimkou je prípad, ak ho majiteľ nesie na rukách alebo 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 zvieratáho chovaného v bytovom dome zodpovedá za všetky škody spôsobené týmito zvieratami.

8. Vlastník domáceho zvieratáho musí zabezpečiť, aby zviera neobťažovalo ďalších užívateľov a ich návštěvníkov hľukom (štiekotom, zavýjaním a pod.).

Zviera, ktoré bude ohrozovať alebo ohroziť, či poškodi zdravie alebo majetok ostatných užívateľov, je zakázané nadľa chovať v bytovom dome.

9. Družstvo nenesie žiadnu zodpovednosť za škody, záväzky alebo práva každého druhu, spôsobené alebo spojené s poškodením alebo poranením domácimi zvieratami.

### Článok VIII Vytápanie, zatekanie do bytov

1. Každý užívateľ je povinný správať sa tak, aby svojou činnosťou nespôsobil vytopenie, resp. zatekanie susedných bytov, spoločných častí a zariadení alebo nebytových priestorov.

Závadu na zariadení je povinný bez odkladu odstrániť sám. Ak ju nevie sám odstrániť, je potrebné takúto poruchu nahlásiť družstvu alebo havarijnej službe a po dohovore sprístupniť byt.

2. Opravy v byte zabezpečuje užívateľ tak, aby zamedzil zhoršeniu technického stavu a nespôsoboval zatečenie alebo vytápanie susedných bytov, spoločných častí a zariadení alebo nebytových priestorov.

3. V prípade vytopenia susedného bytu, spoločných častí a zariadení alebo nebytových priestorov z nedbanlivosti (vytopenie pri praní v pračke, pri poškodení siifónov, nezatvorenie batérie atď.) odstránenie škôd vzniknutých vytopením hradí užívateľ, ktorý vytopenie alebo zatečenie spôsobil. Ak tak neurobí po predchádzajúcom upozornení družstva alebo užívateľa, ktorému

spôsobil škodu, môže poškodený zabezpečiť odstránenie škody na náklady užívateľa, ktorý škodu spôsobil.

### Článok IX. Údržba, opravy a služby

1. Poruchy kúrenia, plynu, elektrických rozvodov, rozvodov studenej a teplej vody, bleskozvodov a kanalizačných pripojok, ktoré sú charakterizované ako spoločné zariadenia domu (§ 2 ods. 5 Zákona) je potrebné ohlásiť predsedovi samosprávy, ktorý túto skutočnosť bezodkladne nahlási družstvu.

Oprava spoločných zariadení sa dohodne vždy s vlastníkom bytu tak, ako je to uvedené v bode 2 tohto článku. Oprava spoločných zariadení v bytovom dome je financovaná z fondu prevádzky, údržby a opráv.

2. Oprava spoločných častí domu, ktoré sú definované v § 2 ods. 4 Zákona je financovaná z fondu prevádzky, údržby a opráv.

3. Deratizačné a dezinsekčné služby v dome zabezpečí družstvo v zmysle platnej legislatívy, resp. na požiadanie vlastníkov. Náklady spojené s výkonom tejto služby znášajú uživatelia príslušného bytového domu.

4. Družstvo zabezpečuje aj údržbu a opravy v byte, okrem spoločných častí bytového domu (stúpačky vody, kanalizácie, plynu a pod.) a to na základe požiadavky užívateľa.

Tieto služby si hradí v plnej výške užívateľ sám. Jedná sa najmä o výmenu a opravu vodovodných batérií, vane, umývadla, drezu, odsávača par, maťby a nátery, opravu a výmenu radiátora, podláh a pod.

5. Ak je potrebné pri týchto opravách v byte centrálnie uzatvoriť stúpačku, musí užívateľ táto skutočnosť označiť predsedovi samosprávy a písomným oznamom v spoločných častiach bytového domu - vo vstupnej chodbe bytového domu.

Do spoločných častí a zariadenia domu nemá užívateľ právo svojvoľne zasahovať. Svojvoľné vypášanie a napúštanie systému ústredného kúrenia je zakázané a považuje sa za priame ohrozenie zdravia a životov obyvateľov domu. Náklady spojené s uvedením spoločných zariadení do užívaniacschopného stavu hradí v plnej výške užívateľ, ktorý uskutočnil nepovolený zásah. Toto ustanovenie neplatí v prípade vzniku havárie v dome.

### Článok X. Nájom spoločných častí a zariadení

1. Spoločné časti a zariadenia sa užívajú len na účely, na ktoré boli zriadené (výťahy, schodištia, chodby a pod.). V prípade, že vlastníci bytov rozhodnú nadpolovičnou väčšinou všetkých hlasov v bytovom dome, 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 vlastníkmi a nájomcami spoločných priestorov (určenie ceny dohodou).
3. O každom prenájme rozhodujú vlastníci bytov hlasovaním podľa zákona.
4. Príjem z prenájmu spoločných častí a zariadení domu, ktorý je výnosom fondu prevádzky údržby a opráv, podlieha diaľovej povinnosti podľa platnej legislatívy.

### **Článok XI.**

#### **Otváranie a zatváranie bytového domu**

1. Užívateľia sú povinni šetrne zaobchádzať s vchodovými dverami vybavenými automatickým otváraním z bytu, ako aj s dverami situovanými do dvora.
2. V záujme ochrany majetku užívateľov bytov a bezpečnosti v dome sú užívateľia 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 návštavy.
3. Kľúč od vchodových dverí vo vlastnom záujme všetkých vlastníkov a nájomcov bytov môže mať len užívateelia, výnimočne podľa potreby ich blízke osoby, vlastník a prevádzkovateľ kompaktnej odovzdávacej stanice tepla, SBD a prípadne ďalšie osoby, o ktorých rozhodnú vlastníci bytov hlasovaním podľa zákona.
4. Vpúšťanie cudzích osôb do spoločných častí a zariadení a hlavne ich pobyt spojený napr. s vysedávaním v spoločných častiach a zariadeniach je zakázané v denných, aj v nočných hodinách. Užívateľia majú právo urobiť príslušné opatrenia na ich vykázanie z domu.
5. Prístup doručovateľovi pošty k poštovým schránkam v každom osobitnom prípade, podľa charakteru a zvyklostí domu, dojedná predseda samosprávy.

### **Článok XII.**

#### **Záverečné ustanovenia**

1. Tento domový poriadok je schválený predstavenstvom družstva s účinnosťou od 1.1. 2015 a je záväzný pre všetkých užívateľov.
2. Dňom nadobudnutia účinnosti tohto domového poriadku sa ruší doterajší domový poriadok

Vo Vranove nad Topľou 31.12.2014

Vojtech Loja  
predseda SBD