

DOMOVÝ PORIADOK STAVEBNÉHO BYTOVÉHO DRUŽSTVA ZVOLEN

Čl. 1

Základné pojmy

1. Družstvom sa rozumie Stavebné bytové družstvo Zvolen, ktoré je vlastníkom neprevedených bytov – družstevných bytov a nebytových priestorov a správcom bytov vo vlastníctve fyzických alebo právnických osôb.
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 alebo podnájme fyzickej alebo právnickej osoby a osoby prechodne sa zdržujúce v bytovom dome.
3. Oprávnenu osobou sa rozumie poverený zástupca družstva alebo osoba oprávnená vykonávať opravu a údržbu za účelom vykonania obhliadky alebo opravy bytu alebo nebytového priestoru, spoločných častí, spoločných zariadení bytového domu.
4. Spoločnými priestormi sa rozumejú časti domu nevyhnutné na jeho podstatu a bezpečnosť, najmä základy domu, strechy, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodištia, spoločné terasy, podkrovia, povaly, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie.
5. Nebytovými priestormi sa rozumie miestnosť alebo súbor miestností, ktoré sú rozhodnutím stavebného úradu určené na iné účely ako na bývanie.

Čl. 2

Základné práva a povinnosti

1. Tento domový poriadok upravuje podrobnosti o výkone práv a povinností užívateľov pri užívaní bytov. Domový poriadok a jeho dodatky sú záväzné pre užívateľov bytov a nebytových priestorov.
2. 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 požiarmi v znení neskorších predpisov a vykonávacie vyhlášky
 - e) Zmluva o výkone správy a jej dodatky
 - f) Stanovy družstva.
3. Užívateľ je povinný užívať byt, spoločné časti a zariadenia 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 starať o ochranu majetku pred akýmkoľvek poškodením.
4. Užívateľ bytu je zodpovedný za aktivity svojich rodinných príslušníkov a návštev 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.

Čl. 3

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 splnomocnenému zástupcovi vlastníkov bytov (ďalej SZVB) alebo oprávnenej osobe napr. pri poruche rozvodov elektrického vedenia, vodovodného potrubia, ústredného kúrenia, kanalizácie, odčítaní vodomero, odčítaní pomerových rozdeľovačov vykurovacích nákladov, inštalácii kontrolného merania teploty v byte, pri požiarnej alebo inej živelnnej 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 živelnnej 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 potvrdzujúceho jej totožnosť.
3. V prípade nutnosti naliehavého vstupu do bytu za existencie priamo hroziaceho nebezpečenstva (ohrozenie života, zdravia, majetku), ktoré za daných okolností nie je možné odvrátiť 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 nebytového priestoru a toto odmietnutie alebo obmedzenie má za následok sťaženie vykonávaných prác alebo zvýšenie ceny za vykonávané práce alebo ohrozenie, či poškodenie práv a oprávnených záujmov ostatných užívateľov, je povinný uhradiť zvýšenie ceny vykonávaných prác a všetky škody, ktoré týmto odmietnutím alebo odopretím vznikli.

Čl. 4

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

1. 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.
2. Užívateľ je povinný označiť poštovú schránku a zvonček, prislúchajúce k bytu alebo nebytovému priestoru, menom, resp. názvom firmy.
3. Užívateľ je povinný chrániť spoločný majetok domu vykonaním úkonov k zamedzeniu vstupu nežiaducich osôb do objektu bytového domu, zhasínaním chodbových svetiel pri dostatočnom dennom 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.
4. Užívateľ je povinný na svoje náklady byt alebo nebytový priestor udržiavať a konať tak, aby pri užívaní, udržiavaní, zmenách, prenajatí a inom nakladaní s týmto priestorom nerušil a neohrozoval ostatných užívateľov vo výkone ich práv. Užívateľ je povinný hradiť náklady na všetky opravy súvisiace s jeho užívaním a zabezpečovať včasné vykonanie drobných opráv v byte alebo nebytovom priestore. Užívatelia prispievajú na údržbu a opravy spoločných častí a spoločných zariadení domu, ktoré sú v podielovom spoluvlastníctve, stanovenou sumou do fondu prevádzky, údržby a opráv.
5. 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, SZVB alebo družstvo má právo po predchádzajúcom upozornení užívateľa nedostatky a poškodenia odstrániť a požadovať od užívateľa náhradu účelne vynaložených nákladov.

6. 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 nesmie vykonávať úpravy, ktorými by v neprimeranom 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.
7. 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 z vážnych dôvodov. Užívateľ je povinný povoliť vykonanie úprav nariadených stavebným úradom a nevyhnutných opráv vyplývajúcich z udržiavajúcich povinností družstva, inak zodpovedá za škodu, ktorá nespĺnením tejto povinnosti vznikla.
8. Užívatelia sú povinní správať sa tak, aby nerušili a neobťažovali susedov nadmerným hlukom, nerobili výtržnosti, nezhoršovali podmienky riadneho užívania bytu, nebytového priestoru a bytového domu ostatným užívateľom. Nie je dovolené obťažovať ostatných nadmerným hlukom z TV prijímača, rádioprijímača, zvukovej techniky, neprimeraným búchaním dverí, dupotáním a pod. Rekonštrukcie, opravy a údržby, ktoré si vyžadujú vrtanie, pílenie, 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 (vrtanie, pílenie, búchanie a iné) v nedeľu, v dňoch pracovného pokoja, počas štátnych sviatkov, vianočných sviatkov – od 20. decembra do 6. januára – a počas veľkonočných sviatkov sú ZAKÁZANÉ.**
9. 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 hluk. Nie je dovolené hrať na hudobných nástrojoch, spievať, hlučne sa zabávať, používať vysávače, vrtáčky a iné obdobné prístroje a vykonávať inú činnosť, ktorá spôsobuje hluk. Užívateľ je povinný v tomto čase stíšiť rozhlasové, televízne a iné prijímače na primeranú izbovú počuteľnosť.
10. 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 obyvatelia, ktorí sú vlastníckmi 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.

Čl. 5

Poriadok a čistota v bytovom dome

1. Užívateľ je povinný udržiavať poriadok a čistotu v bytovom dome a jeho okolí (dvor, stanovisko kontajnerov, chodník priľahlý k bytovému domu) a svojím 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 tí, ktorí s ním v byte bývajú, resp. ktorí predmetný byt navštevujú. Družstvo má právo poškodenie a znečistenie odstrániť na náklady užívateľa, ak pôvodca znečistenia alebo poškodenia v obvyklom 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 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.
4. 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 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 zápachu, hmyzu a hlodavcov.
7. V spoločných častiach a zariadeniach bytového domu (chodby, schodištia, výťahy) nie je dovolené fajčiť, iným spôsobom používať tabakové výrobky, požívať alkoholické nápoje a omamné 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 mien užívateľov starajúcich sa o dodržiavanie čistoty a poriadku v určených termínoch. Rozsah prác pri upratovaní zahŕňa:
 - a) zametanie, utieranie, umývanie schodov a chodieb a ostatných spoločných častí domu a spoločných zariadení domu (pivnica, sušiareň, žehliareň, kočíkareň, kabína 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, zábradlí, podľa potreby
 - c) čistenie a udržiavanie schodnosti chodníkov a prístupových ciest k domu prilahlých k bytovému domu a k jeho spoločným zariadeniam (zametanie, odpratávanie snehu, posypávanie prístupového chodníka pri poľadovici 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 prašiť 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, rohožík, 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, ohorky, popol a smeti je **ZAKÁZANÉ** vyhadzovať cez okná a balkóny a odhadzovať v spoločných priestoroch.

Čl. 6

Všeobecné zásady

1. Sadenie, rezanie, príp. výrub drevín, alebo všetky zmeny pozemku priláhlého k bytovému domu sa riadia všeobecne záväzným nariadením obce. Užívatelia sú povinní rešpektovať a dodržiavať ustanovenia predpisov o životnom prostredí.
2. Bez súhlasu užívateľov bytov nesmie byť použitá žiadna časť spoločných častí a zariadení 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. Osobný výťah sa nesmie použiť na premiestňovanie veľkých kusov nábytku, či iného materiálu. Akékoľvek poškodenie výťahu je pôvodca tohto poškodenia povinný ihneď ohlásiť družstvu. Pôvodca poškodenia zodpovedá za škodu, ktorú na výťahu spôsobil.
4. Kočíkárňu slúži pre užívateľov na odkladanie kočíkov, trojkoliek, bicyklov, saní a iných športových potrieb.
5. 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.
6. 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 majú na strechu dovolený prístup len ak to je nevyhnutné na odvrátenie živelnej udalosti alebo inej nehody.

Čl. 7

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 zalievaní nesmie pretekajúca voda poškodzovať alebo znečisťovať bytový dom, prípadne osobný majetok ostatných užívateľov alebo ine osoby.
2. V celom bytovom dome musí byť zachovaná jednotná farba balkónov a okien. Štrukturálne maliarske a ornamentálne zmeny meniace vonkajší vzhľad domu sú **ZAKÁZANÉ**.

Čl. 8

Požiarňa ochrana v bytovom dome

1. Požiarňa ochrana v dome je zabezpečovaná podľa platných právnych predpisov. Nedostatky zistené pri pravidelných protipožiarňových 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 zoznam 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 čistiacim otvorom a iným podobným zariadeniam musí byť vždy prístup. Priestory, v ktorých sú umiestnené hlavné uzávěry vody, plynu a elektriny, nesmú byť určené pre skladovanie vecí, resp. za iným účelom využívané užívateľmi.
4. Hlavné uzávěry elektrických rozvodov, plynu a vody musia byť označené podľa platných právnych predpisov.
5. Osoba, ktorá uzatvára hlavné uzávěry elektriny, kúrenia, vody a plynu, obvyklým spôsobom (vyvesením oznamov v spoločných priestoroch – vstupnej chodbe bytového domu) musí zabezpečiť, aby sa užívatelia včas dozvedeli o rozsahu ich uzavretia a tiež čas znovu otvorenia, okrem mimoriadnych a havarijných prípadov.

Čl. 9

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 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.
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 iné 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 vyprázdňovania 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 vŕdzky (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 zvieratá chovaného v bytovom dome zodpovedá za všetky škody spôsobené týmito zvieratami.
8. Vlastník domáceho zvieratá musí zabezpečiť, aby zviera neobťažovalo iných užívateľov a ich návštevníkov hlukom (štekotom, zavýjaním a pod.). Zviera, ktoré bude ohrozovať alebo ohroziť, či poškodí zdravie alebo majetok ostatných užívateľov, je **ZAKÁZANÉ** naďalej 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.

Čl. 10

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. Závalu 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 nespôsobil 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 sifónov, 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.

Čl. 11

Údržba, opravy a služby

1. Poruchy kúrenia, plynu, elektrických rozvodov, rozvodov studenej a teplej vody, bleskozvodov a kanalizačných prípojok, ktoré sú charakterizované ako spoločné zariadenia domu (§ 2 ods. 5 Zákona) je potrebné ohlásiť SZVB, 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 (ďalej FPÚaO).
2. Oprava spoločných častí domu, ktoré sú definované v § 2 ods. 4 Zákona je financovaná z FPÚaO.
3. Deratizačné a dezinfekčné služby v dome zabezpečí družstvo v zmysle platnej legislatívy, resp. na požiadanie vlastníkov. Náklady spojené s výkonom tejto služby znášajú užívatelia príslušného bytového domu.
4. Družstvo nezabezpečuje údržbu a opravy v byte, okrem spoločných častí bytového domu (stúpačky vody, kanalizácie, plynu a pod.). Tieto služby si zabezpečuje užívateľ sám a na vlastné náklady. Jedná 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 týchto opravách v byte centrálné uzatvoriť stúpačku, musí užívateľ túto skutočnosť oznámiť SZVB a písomným oznamom v spoločných častiach bytového domu - vo vstupnej chodbe bytového domu. Do spoločných častí a zariadení domu nemá užívateľ právo svojvoľne zasahovať. Svojvoľné vypúšťanie a napúšťanie systému ústredného kúrenia je **ZAKÁZANÉ** a považuje sa za priame ohrozenie zdravia a životov obyvateľov domu. Náklady spojené s uvedením spoločných zariadení do užívania schopného stavu hradí v plnej výške užívateľ, ktorý uskutočnil nepovolený zásah. Toto ustanovenie neplatí v prípade vzniku havárie v dome.

Čl. 12

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 nájomcom 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 FPÚaO, podlieha daňovej povinnosti podľa platnej legislatívy.

Čl. 13

Otváranie a zatváranie bytového domu

1. Užívatelia sú povinní 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 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. Kľúč od vchodových dverí vo vlastnom záujme všetkých vlastníkov a nájomcov bytov môžu mať len užívatelia, podľa potreby ich blízke osoby, vlastník a prevádzkovateľ kompaktnej odovzdávacej stanice tepla, 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. Užívatelia majú právo urobiť príslušné opatrenia na ich vykávanie z domu.
5. Prístup doručovateľovi pošty k poštovým schránkam v každom osobitnom prípade, podľa charakteru a zvyklostí domu, dojedná SZVB.

Čl. 14

Záverečné ustanovenia

1. Tento domový poriadok je záväzný pre všetkých užívateľov, nadobúda účinnosť a platnosť dňom schválenia a ruší domový poriadok zo dňa 11.06.2009.

Schválené na rokovaní Zhromaždenia delegátov družstva dňa 12.júna 2014.