

# **DOMOVÝ PORIADOK**

# O B S A H

PRVÁ ČASŤ: Všeobecné ustanovenia

- Článok 1 Úvodné ustanovenia
- Článok 2 Práva a povinnosti užívateľov bytov a iných osôb

DRUHÁ ČASŤ: Užívanie domu

- Článok 3 Pokoj v dome
- Článok 4 Ochrana majetku, údržba, opravy, stavebné úpravy a služby
- Článok 5 Poriadok a čistota v dome a v jeho okolí
- Článok 6 Užívanie spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva domu
- Článok 7 Informačné zariadenia v dome 10
- Článok 8 Vyvesovanie a vykladanie predmetov na balkón, lodžiu, terasu alebo do okna
- Článok 9 Chov spoločenského zvieratá
- Článok 10 Otváranie a zatváranie vstupu do domu

TRETIA ČASŤ: Záverečné ustanovenia

- Článok 11 Záverečné ustanovenia

# PRVÁ ČASŤ

## Všeobecné ustanovenia

### Článok I. Úvodné ustanovenia

1. Tento domový poriadok upravuje práva, povinnosti a vzájomné vzťahy medzi vlastníkom bytov a nebytových priestorov, nájomcami bytov, podnájomníkmi bytov a všetkých osôb, ktoré žijú s uvedenými osobami v spoločnej domácnosti, ako aj inými osobami, ktoré sa za akýmkoľvek účelom zdržiavajú v bytovom dome vo vlastníctve mesta Dubnica nad Váhom (ďalej len "užívateľ") (ďalej len "dom"). Ďalej upravuje uskutočňovanie stavebných úprav v dome, spôsob zabezpečenia pokoja, poriadku a čistoty v dome a v jeho okolí, spôsob užívania nebytových priestorov, spoločných priestorov a spoločných zariadení domu, vstup do domu, informačné zariadenia, vyvesovanie a vykladanie predmetov, chov zvierat a ďalšie vzťahy, nevyhnutné pre prevádzku, chod a fungovanie domu.
2. Obsah tohto domového poriadku vychádza z pravidiel, ustanovených všeobecne záväznými právnymi predpismi. Ide napr. o zákon číslo 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov, zákon číslo 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, zákon NR SR číslo 182/1993 Zb. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, zákon číslo 126/2006 Zb. o verejnom zdravotníctve a o zmeny a doplnky niektorých zákonov.
3. Domový poriadok je záväzný pre správcu domu, užívateľa ako aj každú osobu, ktorá sa v dome z akéhokoľvek dôvodu nachádza.
4. Práva a povinnosti užívateľov bytov, ktoré vyplývajú zo všeobecne záväzných právnych predpisov, nie sú obsahom domového poriadku dotknuté.

### Článok II. Práva a povinnosti užívateľov bytov a iných osôb

1. Užívatelia okrem práv, uvedených v osobitných všeobecne záväzných právnych predpisoch, majú právo užívať byt a spoločné časti domu, spoločné zariadenia domu a príslušenstvo domu, ktoré sú určené na spoločné užívanie a používať služby a plnenia, poskytovanie ktorých je spojené s vlastníctvom alebo užívaním bytu, spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva domu.
2. Vlastník bytu a nebytového priestoru (ďalej len "vlastník") má právo nakladať s bytom alebo s nebytovým priestorom podľa všeobecne záväzných právnych predpisov a v súlade s týmto domovým poriadkom.
3. Vlastník má právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe domu, rozhodovať o spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a o príslušenstve domu, najmä o spôsobe ich prevádzky, údržby, opravy a využitia. Vlastník má tiež právo nahliadať do dokladov týkajúcich sa správy domu alebo čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv.
4. Užívateľ je povinný dodržiavať zásady dobrého susedského spolužitia a ustanovenia tohto domového poriadku a starať sa o ochranu najmä spoločného majetku pred akýmkoľvek poškodením.
5. Užívateľ je zodpovedný za aktivity svojich rodinných príslušníkov a návštev, prípadne podnájomníkov do tej miery, aby ich aktivita alebo správanie nepoškodzovali a neobmedzovali

záujmy ostatných užívateľov, alebo aby ich aktivita či správanie neboli v rozpore s týmto domovým poriadkom a všeobecne záväznými právnymi predpismi.

6. Nájomca bytu alebo podnájomník bytu (ďalej len "nájomca") je povinný oznámiť prenajímateľovi bytu bez zbytočného odkladu potrebu väčších opráv v byte, ktoré má znášať prenajímateľ, ako aj umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
7. Užívateľ je povinný na požiadanie na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere umožniť vstup do bytu alebo nebytového priestoru zástupcovi vlastníkov, správcovi a/alebo 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 ak ide o montáž a údržbu zariadení na meranie spotreby tepla a vody v byte a v nebytovom priestore a o odpočet nameraných hodnôt, takisto pri požiarnej či živeľnej pohrome resp. inej havárii. Vstup do bytu sa vykonáva vo vhodnom a vopred dohodnutom čase a užívateľ je povinný zabezpečiť otvorenie bytu v čo najkratšom čase.
8. 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 vlastníka osobám odstraňujúcim hroziace nebezpečenstvo v sprievode správcu alebo zástupcu vlastníkov za prípadného súčasného násilného prekonania vstupných dverí alebo okien. Zodpovednosť za škodu, ktorá vznikla násilným vstupom do bytu, sa spravuje ustanoveniami občianskeho zákonníka.
9. Ak užívateľ bezdôvodne odmietne umožnenie vstupu do bytu alebo nebytového priestoru, 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 v dôsledku tohto odmietnutia alebo obmedzenia umožnenia vstupu do bytu alebo nebytového priestoru vznikli.
10. Užívateľovi bytu alebo nebytového priestoru sa odporúča pri dlhšej neprítomnosti zabezpečiť havarijné sprístupnenie bytu alebo nebytového priestoru a to tak, že zabezpečí dostupnosť kľúčov napr. ponechaním kľúča v zapečatenej obálke u susedov, prípadne u správcu alebo iným podobným spôsobom. Predmetná osoba môže zapečatený kľúč použiť iba v závažnom a odôvodnenom prípade pri nutnosti naliehavej opravy a riešenia hroziacej alebo vzniknutej havarijnej situácie pri ohrození života, zdravia alebo majetku iných, pričom dbá o to, aby ak je to možné, bol pri vstupe prítomný aj prinajmenšom jeden zo zástupcov vlastníkov bytov. V prípade nutnosti použitia takto odovzdaného kľúča poverená osoba je povinná v písomnej forme presne uviesť, kedy kľúč použil, z akého dôvodu a za prítomnosti koho do bytu vstúpila. Takéto písomné vyjadrenie o použití kľúča je povinná vystaviť vlastníkovi bytu, ktorý kľúč odovzdal. V prípade neoprávneného vstupu poverenej osoby do predmetného bytu budú voči nej vyvodené trestnoprávne následky.
11. Užívateľ je povinný na svoje náklady udržiavať byt 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 jeho časti a pri inom nakladaní s bytom nerušil a neohrozoval ostatných vo výkone ich vlastníckych, spoluvlastníckych a spoluužívacích práv. Vlastník bytu zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
12. Užívateľ je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré na iných bytoch alebo nebytových priestoroch v dome alebo na spoločných častiach alebo spoločných zariadeniach domu alebo príslušenstve spôsobil sám alebo osoby, ktoré jeho byt alebo nebytové priestory a spoločné časti alebo spoločné zariadenia domu či príslušenstvo s jeho vedomím užívajú. Ak sa tak nestane, zástupca vlastníkov alebo správca má právo po predchádzajúcom upozornení užívateľa závady a poškodenia odstrániť a u užívateľa uplatniť náhradu účelne vynaložených nákladov.

# DRUHÁ ČASŤ

## Užívanie domu

### Článok III. Pokoj v dome

1. Užívateľ bytu a osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti a každá osoba, ktorá sa nachádza v dome, sú povinní správať sa tak, aby nikoho v dome nerušili hlukom, neprimeraným správaním ani inak nezhoršovali podmienky riadneho a pokojného užívania bytov a nebytových priestorov a dodržiavať najmä režim ustanovený týmto domovým poriadkom.
2. Stavebné a udržiavacie práce s použitím hlučných technických prostriedkov (napr. búranie, brúsenie, vŕtanie, pílenie, hobľovanie a pod.) možno vykonávať len v pracovný deň od 08.00 do 18.00 hod. a v mimopracovný deň od 09.00 do 16.00 hod. V nedeľu a v ostatné dni pracovného pokoja sú hlučné stavebné a udržiavacie práce v dome zakázané.
3. Nočný pokoj je stanovený od 22.00 do 06.00 hod. V čase nočného pokoja sa nesmie vykonávať činnosť, ktorá by akokoľvek rušila pokoj v dome (hlukom, ktorý sa vyskytuje trvale alebo prerušovane vo vnútornom prostredí budov v súvislosti s aktivitami ľudí alebo činnosťou zariadení). Nie je dovolené hrať na hudobnom nástroji, spievať, hlučne sa zabávať, používať vysávače, práčky, vŕtačky a podobné zariadenia a vykonávať inú činnosť, ktorá spôsobuje hluk. Osoba, nachádzajúca sa v čase nočného pokoja v dome, je povinná v tom čase stíšiť svoje zvukové prejavy, televízne, rozhlasové a ostatné audiovizuálne zariadenia na prípustnú hodnotu hluku vo vnútornom prostredí (podľa Nariadenia vlády Slovenskej republiky číslo 339/2006 Z. z., ktorým sa ustanovujú podrobnosti o prípustných hodnotách hluku, infrazvuku a vibrácií a o požiadavkách na objektivizáciu hluku, infrazvuku a vibrácií). V noci je prípustná hodnota hluku najviac 50 decibelov.
4. Obyvatelia sú povinní zdržať sa hlučných diskusií, reprodukovania hudby a iného, hlučného telefonovania a podobných aktivít v spoločných priestoroch domu ako aj v jeho bezprostrednom okolí a nesmú vetrať byt (nebytový priestor) do chodby, výparmi z varenia, dymom z cigariet a pod. zamorovať ovzdušie schodiska a ostatných spoločných priestorov.
5. V bytoch a v spoločných priestoroch bytového domu je prísne zakázané fajčiť, prechovávať, užívať akékoľvek nelegálne omamné, psychotropné látky, jedy alebo prekurzory pre vlastnú potrebu, cudziu potrebu, alebo obchodovať s nimi. Taktiež je zakázané v bytoch a v spoločných priestoroch bytového domu vykonávať prostitúciu v akejkoľvek forme.
6. Nielen po dobu nočného pokoja sú obyvatelia povinní vyvarovať sa zbytočného štartovania a behu motora akéhokoľvek motorového dopravného prostriedku na voľnobeh v bezprostrednej blízkosti domu a tým hlukom a splodinami obmedzovať komfort a ohrozovať zdravie obyvateľov.
7. Ak užívateľ svojím konaním v dome zasahuje do výkonu vlastníckeho práva ostatných užívateľov 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 domu, alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných užívateľov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome, alebo neplní povinnosti uložené rozhodnutím súdu, môže súd na návrh správcu, zástupcu vlastníkov bytov alebo nebytových priestorov alebo niektorého vlastníka nariadiť predaj bytu alebo nebytového priestoru, ktorý je zdrojom takéhoto zasahovania do výkonu vlastníckych práv.

### Článok IV.

#### Ochrana majetku, údržba, opravy, stavebné úpravy a služby

1. Užívateľ bytu je povinný chrániť spoločný majetok domu vykonávaním úkonov na zamedzenie vstupu cudzích osôb do objektu domu najmä zatváraním vchodových dverí a nevpúšťaním

cudzích osôb do objektu, zhasínaním domových svetiel pri dostatočnom dennom svetle, nepoškodzovaním náterov spoločných priestorov, schodov a obkladov v spoločných častiach domu a spoločných zariadeniach domu, udržiavaním čistoty a hygieny v spoločných častiach domu a komunikačných priestoroch a vo výťahoch.

2. Užívateľ bytu je povinný na vlastné 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 bytu je povinný hradiť náklady na všetky opravy súvisiace s užívaním bytu alebo nebytového priestoru a zabezpečovať včasné vykonanie drobných opráv v byte alebo v nebytovom priestore.
3. Užívateľ bytu prispieva na údržbu a opravy spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, ktoré sú v podielovom spoluvlastníctve stanovenou sumou do fondu prevádzky, údržby a opráv.
4. Užívateľ nesmie vykonávať úpravy bytu alebo nebytového priestoru, ktorými by menil vzhľad a charakter domu (napr. výmeny spôsobu vykurovania, zamurovanie okien). Rovnako nemôže vykonávať také zmeny vo vlastnom priestore, ak sú tieto zmeny v rozpore s pôvodným projektom domu a stavebným určením. Užívateľ zodpovedá za prípadnú škodu, ktorá vznikne takto neoprávneným uskutočnením stavebných úprav alebo udržiavacích prác.
5. Užívateľ bytu nemôže vykonávať úpravy bytu alebo nebytového priestoru, ktorými by zasahoval do spoločných častí, alebo spoločných zariadení domu, alebo ktorými by menil ich vzhľad, bez súhlasu vlastníka. Napr. týkajúcich sa vodovodného, elektrického, plynového a iného vedenia, vysekávanie otvorov do nosných konštrukcií, premiestňovanie dverí, odstraňovanie alebo zriaďovanie priečok, zmena tvarového vyhotovenia okien, zmenu farebného vzhľadu okien alebo balkónov, zasklenie balkóna, umiestnenie satelitu, klimatizačných zariadení, inštalácia individuálneho zdroja na vykurovanie, markíz, reklám, a pod.
6. Užívateľ bytu, ktorý vykoná úpravy bytu alebo nebytového priestoru bez potrebných súhlasov podľa predchádzajúcich odsekov, je povinný tieto úpravy na vlastné náklady odstrániť a uviesť zmenené do pôvodného stavu.
7. Užívateľ uskutočňujúci stavebné úpravy alebo udržiavacie práce je povinný formou písomného oznámenia, umiestneného na mieste obvyklom pre zverejňovanie oznamov v dome najmenej sedem dní pred začatím prác vyrozumieť ostatných užívateľov bytov o rozsahu a čase vykonávania stavebných úprav alebo udržiavacích prác. Na požiadanie zástupcu vlastníkov alebo správcu je užívateľ uskutočňujúci stavebné úpravy alebo udržiavacie práce povinný predložiť na nahliadnutie doklady preukazujúce legalitu ním uskutočňovaných stavebných úprav alebo udržiavacích prác.
8. Správca je oprávnený vykonávať nutné stavebné úpravy alebo iné zmeny v byte alebo v nebytovom priestore len so súhlasom vlastníka. Tento môže súhlas odoprieť iba z vážnych dôvodov. Vlastník je povinný povoliť vykonanie úprav nariadených stavebným úradom a nevyhnutných opráv vyplývajúcich z udržiavacích povinností správcu, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením takejto povinnosti vznikla.
9. Zástupcovia vlastníkov a správca sú povinní každé zistené porušenie podmienok ustanovených pre uskutočnenie stavebných úprav a udržiavacích prác oznámiť stavebnému úradu.

## **Článok V.**

### **Poriadok a čistota v dome a v jeho okolí**

1. Udržiavanie čistoty a poriadku v spoločných častiach domu, v spoločných zariadeniach domu a v príslušenstve domu, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu a pritom nie sú stavebnou súčasťou domu, ako aj v jeho bezprostrednom okolí zabezpečuje správca upratovacími a udržiavacími prácami v rozsahu a intervaloch plnenia, schválených

vlastníkmi bytov a nebytových priestorov, rozpisánymi a zverejnenými spôsobom v dome obvyklým.

2. Užívateľ bytu je povinný bezodkladne a na vlastné náklady odstrániť poškodenie alebo znečistenie spoločných častí alebo spoločných zariadení domu a spoločných častí domu a príslušenstva domu, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu a pritom nie sú stavebnou súčasťou domu, ktoré spôsobil sám alebo osoba, ktorá s ním žije v spoločnej domácnosti, alebo ich návšteva, alebo spoločenské zviera v ich starostlivosti (napr. pes, mačka a pod.). Správca má právo takéto poškodenie alebo znečistenie odstrániť na náklady užívateľa, ak je pôvodca znečistenia alebo poškodenia známy a ak ním zavinené poškodenie alebo znečistenie ani po opakovanej výzve neodstráni.
3. V spoločných častiach alebo v spoločných zariadeniach domu určených ako únikové cesty (napr. chodba, schodisko, pivnica, vestibul) je zakázané uskladňovať alebo odkladať nábytok alebo jeho prvky, odpad a pod. Uskladnené potraviny, tekutiny a iné látky organického pôvodu nesmú byť zdrojom šírenia hmyzu a hlodavcov.
4. Čistotu a priechodnosť spoločných častí alebo spoločných zariadení domu (napr. chodba, schodisko, strecha, pivnica, vestibul, výťah a pod.), zaprataných a znečistených užívateľom bytu, alebo v dôsledku ním uskutočnených stavebných úprav je užívateľ bytu povinný zabezpečiť bezodkladne priebežným čistením. Stavebný a iný odpad je užívateľ bytu povinný odstrániť a zlikvidovať na vlastné náklady.
5. Komunálny odpad je užívateľ bytu povinný triediť a vytriedený ukladať iba do určených nádob pre daný druh odpadu (a teda nie napr. k nádobám na odpad, na zem kontajnerového stojiska alebo na vrchnáky nádob). Užívateľ bytu je povinný na tento účel zabezpečiť si na vlastné náklady kľúč od kontajnerového stojiska žiadosťou od správcu.
6. Obyvatelia nesmú do zberných nádob a kontajnerov na zmesový komunálny odpad ukladať horúci popol, uhynuté zvieratá, horľavý či výbušný odpad a odpad, ktorý by svojím zložením ohrozil zdravie alebo život obyvateľov, zamestnancov organizácie, ktorá odváža a likviduje komunálny odpad, prípadne iných osôb. Prísne sa tiež zakazuje vhadzovať akýkoľvek odpad do kanalizačných zariadení domu (odtoky, záchody, výlevky a pod.).
7. Sklený odpad sa z dôvodu extrémnej hlučnosti pri jeho vyhadzovaní do špecializovaných nádob v súlade s dobrými mravmi smie v obytných zónach vyhadzovať výhradne medzi 08.00 ráno a 20.00 večer.
8. Užívateľ bytu nesmie vytvorením prekážky sťažiť vyprázdnenie odpadových kontajnerov a odvoz domového odpadu (napr. parkovaním motorového vozidla pri kontajnerovom stojisku).
9. V spoločných častiach domu (napr. chodba, vchod, vestibul, schodište, pivnica, strecha) a v spoločných zariadeniach domu (napr. výťah, kočíkareň) je zakázané fajčenie a požívanie alkoholických nápojov a iných návykových látok a zotrúvanie a zhromažďovanie sa osôb, nepovolené vlastníkami bytov a nebytových priestorov.
10. Balkóny a terasy sa musia udržiavať v čistote a odstránenie nečistoty a snehu vykonávať tak, aby nebola ohrozená bezpečnosť osôb a majetku.
11. Prášenie a vytriasanie kobercov, rohožík, perín, zmetákov, metiel, prachoviek a podobných predmetov z okien, bytov a spoločných priestorov, balkónov a lodžií je zakázané. Na chodbách, vo výťahoch a v ostatných priestoroch je zakázané vyhadzovať odpadky a čistiť šatstvo, koberce, obuv či iné predmety. Cigarety, ohorky, popol a smetie sa nesmie vyhadzovať cez okná a balkóny ani odhadzovať na schody.
12. Nedodržanie ustanovení predchádzajúcich odsekov tohto článku zakladá správcovi právo zjednať nápravu (napr. vyčistením, odstránením, vypratáním) a uplatniť si úhradu takto vzniknutých oprávnených nákladov u príslušného užívateľa, zodpovedného za vzniknutý stav.

## **Článok VI.**

### **Užívanie spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva domu**

1. Spoločné časti, spoločné zariadenia a príslušenstvo domu sa užívajú len na účely, na ktoré boli zriadené (výťahy, schodištia, chodby, záhrady, stavby, prístrešky, oplotené nádvorcia a pod.). V prípade spoločných priestorov ako sú sušiarne, kočíkárne a pod. môže dôjsť k zmene užívania alebo prenájmu týchto priestorov, ak o tom rozhodnú vlastníci (vždy nadpolovičnou väčšinou vlastníkov prítomných na schôdzi vlastníkov).
2. Sadenie, rezanie, príp. výrub drevín alebo všetky zmeny prilahlého pozemku k bytovému domu sa riadia všeobecne záväzným nariadením obce a rozhodnutím vlastníkov bytov a nebytových priestorov.
3. Bez predchádzajúceho súhlasu vlastníkov bytov a nebytových priestorov (vždy nadpolovičnou väčšinou vlastníkov prítomných na schôdzi vlastníkov) nesmie byť žiadna časť spoločných častí domu, spoločných zariadení domu alebo príslušenstva domu, ktoré na to nie sú určené, použitá na reklamné účely alebo montáž akéhokoľvek technického zariadenia (napr. anténový systém mimo na to určené rozvody a šachty).
4. Na prepravu osôb v dome slúži osobný výťah (ak je tento k dispozícii). Počet osôb prepravujúcich sa spoločne v kabíne osobného výťahu nesmie prekročiť výrobcom stanovenú hranicu pre nosnosť výťahu. Steny a podlaha výťahu musia byť pri premiestňovaní veľkých kusov nábytku vhodne zabezpečené pred ich poškodením. Akékoľvek poškodenie výťahu je pôvodca tohto poškodenia povinný ihneď ohlásiť správcovi alebo zástupcovi vlastníkov. Pôvodca poškodenia zodpovedá za škodu, ktorú na výťahu spôsobil a tá bude odstránená na jeho náklady. Výťah sa môže používať a obsluhovať iba pri dodržaní pokynov umiestnených v kabíne výťahu.
5. Nepovolaná osoba má zakázaný vstup do priestorov spoločných zariadení domu, v ktorých sú umiestnené strojovne výťahov, vodovodné, teplotné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové prípojky a do miestností na poschodiach, kde sú umiestnené požiarno-technické zariadenia. V miestnostiach s požiarno-technickými zariadeniami na poschodiach je zakázané ukladanie iných predmetov.
6. Správca zodpovedá za komplexné zabezpečenie požiarnej ochrany domu, stavebno-technickej bezpečnosti a splnenie všetkých podmienok bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci v spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve domu (Zákon č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov).
7. Náhradné kľúče od niektorých spoločných častí a spoločných zariadení domu sú uložené u zástupcu vlastníkov.

## **Článok VII.**

### **Informačné zariadenia v dome**

1. Užívateľ zabezpečí označenie svojho bytu, nebytového priestoru, poštovej schránky, priestorov určených ako príslušenstvo bytu svojím menom, resp. obchodným názvom.
2. Správca zabezpečí označenie spoločných častí domu a spoločných zariadení domu s uvedením ich názvu, určenia, charakteru a využitia (napr. hlavné uzávery vody, plynu, elektrickej energie, požiarne zariadenia) a splnenie predpísaných podmienok na účinné zdoznenie požiaru (§ 13 ods. 7 zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov).



3. Oznamy a reklamy fyzických osôb a právnických osôb môžu byť v dome umiestnené len so súhlasom vlastníka alebo správcu.

## **Článok VIII.**

### **Predmety na balkónoch, lodžiách, terasách a v oknách**

1. Veci uložené alebo vyvesené na balkóne, lodžii, terase alebo v okne viditeľnom z verejného priestranstva nesmú rušiť estetický vzhľad domu. Na balkóne, lodžii, terase alebo v okne môžu byť uložené alebo vyvesené len bežne používané veci.
2. Nádobu s kvetmi a kvetináčmi umiestnená na vonkajšej parapetnej ploche okna, balkónu alebo lodžie musí byť zabezpečená proti samovoľnému pádu a proti pádu v dôsledku pôsobenia vetra tak, aby nedošlo k jej uvoľneniu a ohrozeniu ostatných užívateľov domu alebo chodcov. Pri zalievaní kvetov nesmie pretekajúca voda poškodzovať alebo znečisťovať spoločné časti domu, prípadne osobný majetok ostatných užívateľov domu alebo chodcov.
3. Kondenzačná kvapalina z klimatizačného zariadenia nesmie voľne stekať na okná, parapetné dosky alebo spoločné časti domu. Odtok kondenzačnej kvapaliny musí vyúsťovať do odtokového potrubia domu cez potrubný prívod z bytu alebo nebytového priestoru vlastníka klimatizačného zariadenia.
4. V dome musí byť zachovaná jednotná farba balkónov a okien. Užívateľ bytu 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 IX.**

### **Chov spoločenského zvierat'a**

1. Chov akýchkoľvek domácich zvierat je možný len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa. Povolené sú len malé domáce zvieratá, psy a mačky s maximálnou kohútikovou veľkosťou 26-35 centimetrov, v počte 1 (jedno) domáce zvierat na byt. V spoločných priestoroch bytového domu je zakázaný voľný pohyb domácich zvierat, psov a mačiek.
2. Je zakázané chovať alebo dlhodobo držať spoločenské zvierat na balkóne, lodžii, v pivničnej kobke alebo v priestore spoločnej časti domu alebo spoločného zariadenia domu.
3. Chovateľ spoločenského zvierat'a je povinný:
  - a) dbať, aby v súvislosti s chovom spoločenského zvierat'a v dome nevznikli hygienické problémy alebo akákoľvek nečistota;
  - b) odstrániť okamžite a na vlastné náklady zlikvidovať zvieracie výlučky a akékoľvek iné zvyšky, ktoré vznikli v priamej súvislosti s držbou a chovom spoločenského zvierat'a;
  - c) zabezpečiť, aby ostatní užívatelia bytov a iné osoby, nachádzajúce sa v dome neboli ohrozené alebo obťažované napr. zavýjaním, štekaním alebo iným rušivými prejavmi spoločenského zvierat'a;
  - d) zabezpečiť, aby spoločenské zvierat vodila mimo bytu len osoba, ktorá je telesne vyspelá a duševne spôsobilá ovládať toto zvierat v každej situácii a dostatočne schopná predísť tomu, aby spoločenské zvierat zaútočilo alebo iným spôsobom ohrozilo človeka alebo iné zvierat a zabrániť tak vzniku škody na zdraví, majetku, prírode a životnom prostredí, ktoré by spoločenské zvierat mohlo spôsobiť;
  - e) každú škodu, ktorá vznikla v súvislosti s chovom spoločenského zvierat'a, bezodkladne odstrániť alebo uhradiť;
  - f) ukončiť držanie a chov neprispôsobivého spoločenského zvierat'a, ak o tom rozhodli vlastníci bytov a nebytových priestorov na členskej schôdzi vlastníkov.

## **Článok X. Otváranie a zatváranie vstupu do domu**

1. Užívateľ bytu je povinný šetrne zaobchádzať s vchodovými dverami vybavenými automatickým otváraním z bytu a s ostatnými dverami, umožňujúcimi vstup do domu zvonku.
2. V záujme ochrany majetku spoluvlastníkov a bezpečnosti v dome je užívateľ bytu povinný pri príchode a odchode z domu sa presvedčiť, či sú dvere za ním riadne a spoľahlivo zatvorené. Na túto okolnosť je každý užívateľ bytu povinný upozorniť aj svoju návštevu.
3. Kľúč od vchodových dverí alebo iné zariadenie pre otvorenie elektricky zabezpečených dverí vo vlastnom záujme všetkých užívateľov bytov môžu vlastníť len osoby, ktorým bol tento zverený do užívania užívateľom bytu.
4. Ak nejde o technickú poruchu, je prísne zakázané zámerné vyradenie zariadenia pre otvorenie elektricky zabezpečených dverí z prevádzky.

## **Článok XI. Zvýšený príspevok do fondu opráv a údržby**

1. Porušenie ustanovení podľa Článku IV. odsek 4 až 6 zakladá právo správcovi účtovať užívateľovi zvýšený príspevok do fondu prevádzky, údržby a opráv najmä na výdavky spojené s vyššími nákladmi na prevádzku, údržbu a opravy, paušálne v sume =40,-- EUR za každý, aj začatý kalendárny mesiac, v ktorom užívateľ neodstránil všetky uskutočnené úpravy a neuviedol zmeny do pôvodného stavu.
2. Porušenie ustanovení Domového poriadku (Článku IV. odsek 4 až 6) zakladá právo správcovi účtovať zvýšený príspevok do fondu prevádzky, údržby a opráv najmä na výdavky spojené s vyššími nákladmi na prevádzku, údržbu a opravy, paušálne v sume =20,-- EUR za každý aj začatý kalendárny mesiac od Oznámenia o porušení Domového poriadku až do nápravy protiprávneho stavu.

## **T R E T I A   Č A S Ť**

### **Záverečné ustanovenia**

## **Článok XII. Záverečné ustanovenia**

1. Tento domový poriadok bol vydaný vlastníkom bytových domov vo vlastníctve mesta Dubnica nad Váhom dňa 09.09.2023 a s účinnosťou od 01.10.2023 je záväzný pre každého užívateľa bytu a osobu, ktorá sa za akýmkoľvek účelom nachádza v dome. Dňom nadobudnutia účinnosti tohto domového poriadku končí platnosť každého prípadného predchádzajúceho domového poriadku.
2. Porušenie tohto domového poriadku alebo iných právom chránených záujmov a dobrých mravov vlastníci bytov a nebytových priestorov domu riešia v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi (zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov, zákon č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, zákon NR SR č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, zákon č. 126/2006 Z. z. o verejnom zdravotníctve a o zmene a doplnení niektorých zákonov), VZN č. 1/2023 v platnom znení a nájomnou zmluvou.

3. Všetci Nájomcovia sú s aktuálne platným domovým poriadkom oboznámení pri vzniku nájomného vzťahu, ako aj so skutočnosťou, že Domový poriadok v aktuálnom znení je vždy dostupný na <https://www.dumat.sk/byty/> alebo na <https://www.dubnica.eu>. Porušenie domového poriadku je hrubým porušením povinností Nájomcu a je sankcionované výpoveďou z nájmu bytu a následným zánikom nájmu bytu.

V Dubnici nad Váhom dňa 09.09.2023