

DOMOVÝ PORIADOK BYTOVÝCH DOMOV V SPRÁVE STAVEBNÉHO BYTOVÉHO DRUŽSTVA OBČANOV SO SÍDLOM V PEZINKU

Čl. 1

Základné práva a povinnosti

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 občanov so sídlom v Pezinku (ďalej družstvo). Domový poriadok a jeho dodatky sú po schválení na schôdzi vlastníkov záväzné pre užívateľov bytov a nebytových priestorov, a osoby prechodne sa zdržujúce v bytovom dome.
2. Užívateľom sa rozumie vlastníkom 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) Zmluva o výkone správy a jej dodatky
 - e) Stanovy družstva (pre členov družstva)
4. 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 starať o ochranu majetku pred akýmkoľvek poškodením.
5. Užívateľ bytu je zodpovedný za aktivity svojich rodinných príslušníkov a návštev, prípadne podnájomníkov do tej miery, aby ich aktivity alebo správanie nepoškodzovalo a neobmedzovalo záujmy ostatných užívateľov bytov, alebo neboli v rozpore s týmto domovým poriadkom a všeobecne platnými právnymi predpismi.

Čl. 2

Prístup do bytov a nebytových priestorov

1. Do bytu užívateľa možno vstúpiť iba s jeho súhlasom. Užívateľ je povinný umožniť na požiadanie na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do bytu alebo nebytového priestoru poverenému zástupcovi vlastníkov, poverenému zástupcovi družstva a osobe oprávnenej vykonávať opravu a údržbu za účelom vykonania obhliadky alebo opravy (napr.: pri poruche rozvodov elektrického vedenia, vodovodného potrubia, ústredného kúrenia, kanalizácie, odčítania vodomeroch, odčítania pomerových rozdeľovačov vykurovacích nákladov, inštalácii kontrolného merania teploty v byte, pri požiarnej, živelnnej pohrome, resp. inej havárii). 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. Osoba oprávnená vykonávať opravu alebo údržbu 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 a poškodenie práv a oprávnených záujmov ostatných užívateľov, je povinný uhradiť zvýšenie ceny vykonávaných prác a všetky škody, ktoré týmto odmietnutím alebo odopretím vznikli.

Čl. 3

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

1. Užívateľ má právo nerušene užívať byt a nebytový priestor a ostatné práva s tým spojené a nakladať s bytom alebo nebytovým priestorom podľa príslušných právnych predpisov a tohto domového poriadku.
2. Užívateľ je povinný označiť poštovú schránku a zvonček, prislúchajúce k bytu alebo nebytovému priestoru svojím menom.
3. Užívateľ je povinný chrániť spoločný majetok domu vykonaním úkonov k zamedzeniu vstupu nežiaducich osôb do objektu bytového domu, najmä zatváraním vchodových dverí a nevpúšťaním cudzích osôb do objektu, 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 závady a poškodenia, ktoré spôsobil v byte alebo v spoločných častiach a zariadeniach sám alebo tí, ktorí s ním bývajú. Ak sa tak nestane, predseda výboru vlastníkov bytov alebo družstvo má právo po predchádzajúcom upozornení užívateľa závady 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 súhlasu družstva, a to ani na vlastné náklady. K realizácii úprav je potrebný súhlas príslušných orgánov 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 prípadnú škodu, ktorá vznikne neodborným vykonávaním zmien alebo úprav.

7. Družstvo je oprávnené vykonávať stavebné úpravy alebo iné zmeny v byte alebo nebytovom priestore len so súhlasom vlastníka bytu. 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 nesplnením tejto povinnosti vznikla.
8. Užívateľ a iné osoby zdržiavajúce sa v bytovom dome sú povinní správať sa tak, aby sami ani iné osoby nerušili a neobťažovali susedov nadmerným hlukom, nerobili výtržnosti, nezhoršovali podmienky riadneho užívania bytu 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 od 8.00 hod. do 18.00 hod. v pracovných dňoch a od 9.00 hod. do 16.00 hod. v sobotu. Užívateľ je povinný v čase od 22.00 hod. do 6.00 hod. dodržiavať nočný pokoj. V tomto čase nie je povolené vykonávať akúkoľvek činnosť, ktorá by spôsobovala nadmerný hluk. Nie je dovolené hrať na hudobných nástrojoch, spievať, hlučne sa zabávať, používať vysávače, práčky, vŕtačky 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.
9. 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. 4

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. 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 konkrétny 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 povolenia, 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 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, minimálne 2x ročne,
 - 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 prášiť len na vyhradených miestach v čase od 7.00 hod. do 21.00 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 nie je dovolené. V chodbách, výťahoch a ostatných priestoroch nie je povolené vyhadzovať odpadky a čistiť šatstvo, koberce, obuv a iné predmety. Cigarety, ohorky, popol a smeti sa nesmú nikdy vyhadzovať cez okná a balkóny, ani odhadzovať v spoločných priestoroch.

Čl. 5

Všeobecné zásady

1. Sadenie, rezanie, prípadne výrub drevín, alebo všetky zmeny pozemku prilahlého k bytovému domu sa riadia všeobecne záväzným nariadením obce. Užívateľ a zástupca vlastníkov bytov 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 zástupcovi vlastníkov bytov alebo 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 kočíkárňu) 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. Užívateľia bytov majú na strechu dovolený prístup len ak to je nevyhnutné na odvrátenie živelnej udalosti alebo inej nehody.

Čl. 6

Balkóny a okná

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

Čl. 7

Požiarňa ochrana v bytovom dome

1. Požiarňa ochrana v dome je zabezpečovaná podľa vypracovanej a schválenej požiarnej dokumentácie domu. V požiarnej knihe musí byť každoročne zaznamenaná vykonaná kontrola, zistené nedostatky a ich odstránenie.
2. Ak vznikne v dome požiar, osoby nachádzajúce sa v dome sú povinné, pokiaľ je to možné, požiar uhasiť dostupnými hasiacimi prostriedkami a požiar urýchlene nahlásiť hasičskému zboru. Družstvom určená osoba je povinná pravidelne kontrolovať hasiace prostriedky a zabezpečovať ich údržbu. 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 uzávery vody, plynu a elektriny, nesmú byť určené pre skladovanie vecí, resp. za iným účelom využívané užívateľmi bytov a nebytových priestorov.
4. Hlavné uzávery elektrických rozvodov, plynu a vody musia byť označené podľa platných predpisov.

5. Osoba, ktorá uzatvára hlavné uzávery elektriny, kúrenia, vody a plynu, obvyklým spôsobom musí zabezpečiť, aby sa užívatelia bytov včas dozvedeli o rozsahu ich uzavretia a tiež čas znovu otvorenia, okrem prípadov mimoriadnych a havarijných.

Čl. 8

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 možné chovať maximálne jedného 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 bytového domu.
3. Užívateľ, ktorý chová alebo má v držbe zviera, musí zabezpečiť základné hygienické, veterinárne a bezpečnostné opatrenia a opatrenia proti svojvoľnému úteku zvieratá. Pravidlá chovu domácich zvierat musia byť v súlade s všeobecne záväznými predpismi o ochrane zvierat, najmä s predpismi Ministerstva pôdohospodárstva SR, Krajskej a regionálnej veterinárnej a potravinovej správy.
4. Psa ani iné domáce zviera nie je dovolené chovať v spoločných častiach a zariadeniach, v pivnici, na balkóne, v garáži a pod. Psa nemožno ponechať v uzavretom priestore (v byte) bez možnosti močenia a vyprázdňovania dlhšie ako 12 hodín denne.
5. V bytovom dome sa nesmú chovať úžitkové zvieratá.
6. Pes sa v spoločných častiach a spoločných zariadeniach nesmie pohybovať bez vôdzky (výnimkou je prípad, ak ho majiteľ nesie na rukách, v košíku alebo v taške).
7. Za psa vždy zodpovedá držiteľ psa alebo osoba, ktorá psa vedie alebo nad psom vykonáva dohľad. Držiteľ psa a iného 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 nad mieru primeranú pomerom. Zviera, ktoré bude ohrozovať alebo ohroziť, či poškodí zdravie alebo majetok ostatných užívateľov, nemôže byť naďalej chované 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. 9

Vytápanie, zatekanie do bytov

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

Čl. 10

Údržba, opravy a služby

1. Poruchy kúrenia, plynu, elektrických rozvodov, rozvodov studenej a teplej vody, poruchy STA, bleskozvodov a kanalizačných prípojok, ktoré sú charakterizované ako spoločné zariadenia domu je potrebné ohlásiť zástupcovi vlastníkov bytov, 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 spravidla na základe schváleného plánu opráv, rozhodnutia vlastníkov alebo na základe vzniku havarijného stavu.
3. Deratizačné a dezinfekčné služby v dome zabezpečí družstvo v zmysle platnej právnej úpravy, resp. na požiadanie vlastníkov. Náklady spojené s výkonom tejto služby znášajú užívatelia príslušného bytového domu.
4. Družstvo nezabezpečuje údržbu a opravy v byte. 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 družstvu cestou zástupcu vlastníkov bytov.
6. Do spoločných častí a zariadení domu nemá užívateľ právo svojvoľne zasahovať. Svojvoľné vypúšťanie a napúšťanie systému ústredného kúrenia sa považuje za nedovolený čin a priame ohrozenie zdravia a životov obyvateľov domu. Náklady spojené s uvedením spoločných zariadení do užívateľschopného stavu znáša v plnej výške užívateľ, ktorý uskutočnil nepovolený zásah. Toto ustanovenie neplatí v prípade vzniku havárie v dome.

Čl. 11

Nájom spoločných častí a zariadení

1. Spoločné časti a zariadenia sa užívajú len na účely, na ktoré boli zriadené (výťahy, schodišťa, chodby a pod.). V prípade, že vlastníci bytov rozhodnú nadpolovičnou väčšinou všetkých vlastníkov 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 vlastníkami a nájomcom spoločných častí (určenie ceny dohodou).
3. O každom prenájme rozhodujú vlastníci bytov na schôdzi vlastníkov alebo v písomnom hlasovaní.
4. Príjem z prenájmu spoločných častí a zariadení domu podlieha daňovej povinnosti – podľa platnej právnej úpravy. Príjmy z prenájmu sú výnosom FPÚaO.

Čl. 12

Televízne antény

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

Čl. 13

Otváranie a zatváranie bytového domu

1. Užívateľ bytu a osoby, ktoré s ním žijú v jednej domácnosti, sú povinní šetrne zaobchádzať s vchodovými dverami vybavenými automatickým otváraním, ako aj s dverami situovanými do dvora a v spoločných priestoroch.
2. V záujme ochrany majetku užívateľov bytov a bezpečnosti v dome sú užívatelia povinní pri príchode a odchode z domu presvedčiť sa, či sú dvere po nich riadne a bezpečne zatvorené. Na túto okolnosť sú povinní upozorňovať aj všetky svoje návštevy.
3. Čip od vchodových dverí v záujme všetkých vlastníkov a nájomcov bytov, môžu mať len užívatelia domu, podľa potreby blízke osoby užívateľa bytu a doručovateľ pošty.
4. Vpúšťanie cudzích osôb do spoločných častí a zariadení a hlavne ich pobyt spojený napr. i s vysedávaním v spoločných častiach a zariadeniach sa nepovoľuje v denných, či nočných hodinách. Užívatelia majú právo urobiť príslušné opatrenia na ich vykázanie z domu.

Čl. 14

Zástupca vlastníkov

Vlastníci si volia povereného zástupcu vlastníkov pre komunikáciu so správcom domu. Zvolený zástupca vlastníkov má zverenú kompetenciu vlastníkov v zmysle uzatvorenej zmluvy o výkone správy. Zástupca vlastníkov sa podieľa na odčítaní meračov na konci obdobia a odsúhlasuje osôb, ktoré sa počas obdobia zdržovali v byte alebo nebytovom priestore. Zástupca vlastníkov uplatňuje voči správcovi požiadavky vlastníkov v súlade so zmluvou o výkone správy

Čl.15

Záverečné ustanovenia

Tento domový poriadok je záväzný pre všetkých užívateľov, nadobúda účinnosť a platnosť dňom schválenia.

Návrh Domového poriadku družstva bol schválený na schôdzi vlastníkov dňa.....