



M. Jankolu 5993/18,20,22 036 01 Martin

M. Jankolu
5993/18, 20, 22

e-mail: svb.jankolu5993@gmail.com
www.svb-jankolu-5993.webnode.sk

SPOLOČENSTVO VLASTNÍKOV BYTOV

SVB M. Jankolu 5993

M Jankolu 5993/18, 20, 22, Martin 036 01

D O M O V Ý

P O R I A D O K

27. marca 2013

DOMOVÝ PORIADOK

SVB M. Jankolu 5993

Čl. 1

Základné práva a povinnosti

1. Tento domový poriadok upravuje podrobnosti o výkone práv a povinností vlastníkov a nájomcov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome M. Jankolu 5993/18,20,22, Martin. Domový poriadok a jeho dodatky sú záväzné pre užívateľov bytov a nebytových priestorov a osoby prechodne sa zdržujúce v bytovom dome vrátane podnájomníkov a členov ich domácností.
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) Zmluva o založení spoločenstva a jej dodatky.
4. 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.
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 predsedovi spoločenstva vlastníkov bytov alebo členovi rady Spoločenstva vlastníkov bytov, alebo poverenému zástupcovi mandatára 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, živelnej 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 živelnej 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, 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. 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, menom, resp. názvom firmy.

3. Užívateľ je povinný chrániť spoločný majetok domu vykonaním úkonov k zamedzeniu vstupu nežiaducich osôb do objektu bytového domu, najmä zatváraním vchodových dverí a nepúšťaním cudzích osôb do objektu, nepoškodzovaním náterov chodieb, schodov a obkladov v spoločných častiach a spoločných zariadeniach, udržiavaním čistoty a hygieny v spoločných častiach a zariadeniach.

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 SVB 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 SVB, 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 nesmie 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. 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.

Rekonštrukcie, opravy a údržby, ktoré si vyžadujú vrtanie, pílenie, búchanie a ďalšie hlučné zvuky sa môžu vykonávať od 8.00 hod. do 19.00 hod. v pracovných dňoch a v sobotu **v nedeľu nepracovať**. V prípade rekonštrukcie trvajúcej viac dní je užívateľ povinný informovať orgány SVB a doručiť im oznam o čase a trvaní rekonštrukcie. Orgány SVB sú povinné tento oznam vyvesiť na obvyklom mieste prístupnom všetkým obyvateľom. 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.

8. 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 DR SVB 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, schodisko) a svojím konaním neohrozoť 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. SVB 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.

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

4. 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. Je zakázané v pivničných priestoroch skladovať chemické látky nasledovných kategórií v zmysle zákona o chemických látkach a chemických prípravkoch č.163/2001 Z.z. v znení neskorších predpisov:

- a) Výbušné – E
- b) Podporujúce horenie – O
- c) Veľmi horľavé – F
- d) Mimoriadne horľavé – F+
- e) Jedovité – T
- f) Veľmi jedovité – T+
- g) Žieravé – C
- h) Nebezpečné pre životné prostredie – N
- i) Zdraviu škodlivé –Xn
- j) Dráždivé - Xi

5. V spoločných častiach a zariadeniach bytového domu (chodby, schodištia) nie je dovolené fajčiť, iným spôsobom používať tabakové výrobky, požívať alkoholické nápoje a omamné látky.

6. Upratovanie spoločných priestorov v dome minimálne 1 x týždenne zabezpečujú svojpomocne užívatelia jednotlivých bytov podľa nimi dohodnutého harmonogramu. Upratovanie schodišťa od chodby pred vlastným bytom po chodbu o poschodie nižšie zahŕňa jeho pozametanie, umytie, očistenie zábradlia, a prípadné umytie chodbových okien (len zvnútra). Užívatelia sú povinní udržiavať tieto priestory v čistote.

Rozsah prác pri upratovaní zahŕňa:

a) zametanie, utieranie, umývanie schodov a chodieb a ostatných spoločných častí domu a spoločných zariadení domu (vstupné schodisko do pivníc, priestor vstupnej haly pri schránkach a pod.) minimálne 1x týždenne .

b) čistenie a udržiavanie schodnosti chodníkov a prístupových ciest k domu prilahlých k bytovému domu a k jeho spoločným zariadeniam. **V zimnom období neodkladne odpratávať sneh a ľad z prístupových chodníkov** prilahlých k bytovému domu (zametanie, odpratávanie snehu, posypávanie prístupového chodníka pri poľadovici a pod.) **podľa poveternostných podmienok a podľa potreby. V zmysle všeobecne záväzného nariadenia mesta Martin č. 83 o verejnom poriadku § 9 ods. 3.**

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

8. 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. Na chodbách 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.

9. Je zakázané skladovať vrecká s odpadkami určené na vynesenie do smetného koša v spoločných priestoroch.

10. V dome zriadený kamerový systém na prízemí, v slúži na prevenciu pred vandalizmom v spoločných priestoroch a odhalenie vinníkov porušujúcich domový poriadok. Predseda poverí a poučí dvoch členov DR SVB na prácu s kamerovým systémom. Každý vlastník má povinnosť pri podozrení na vandalizmus v spoločných priestoroch upozorniť povereného zástupcu na skutok v čo najkratšom čase, optimálne do dvoch dní. Pre identifikáciu skutku je potrebné uviesť približný čas skutku a miesto kde sa stal. Osoba poverená na prácu so záznamami pracuje s nimi podľa príslušných zákonov, s rešpektom k súkromiu ostatných obyvateľov a v zhode s dobrými mravmi. Záznamy sa zo záznamového zariadenia vydávajú len pre potreby PZ SR a podobne. V prípade porušenia domového poriadku, môže byť záznam zobrazený vlastníčkovi bytu, ktorý domový poriadok porušil alebo vlastníčkovi bytu, ktorého byt obýva osoba porušila domový poriadok. Záznamy smú spolu s predsedom SVB alebo poverenou osobou vzhliadnuť všetci členovia DR SVB, ktorý boli poučený podľa zákona č. 428/2002 Z.z.

Čl. 5

Všeobecné zásady

1. Sadenie, rezanie, príp. výrub drevín, alebo všetky zmeny pozemku prilahlého k bytovému domu sa riadia všeobecne záväzným nariadením obce. Užívateľ a predseda SVB 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 chodby, schodištia a do iných spoločných častí a zariadení nie je dovolené ukladať predmety (napr. vyradený nábytok, staré bicykle), ktoré bránia ich spoločnému užívaniu resp. upratovaniu 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.

5. Na strechu bytového domu nie je dovolené vychádzať. Prístup na strechu domu je povolený len osobám za účelom kontroly, údržby a opravy strechy, osobám ktoré užívajú strechu na základe zmluvy o nájme, alebo vlastníkom na základe dohody s DR SVB pre prípad oprávnenej potreby. Užívatelia bytov majú na strechu dovolený prístup len ak to je nevyhnutné na odvrátenie živeľnej 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. Nádobý 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 ine 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. Ak vznikne v dome požiar, osoby nachádzajúce sa v dome sú povinné, okamžite vyhlásiť požiar, poplach a pokiaľ je to možné, požiar uhasiť dostupnými hasiacimi prostriedkami a požiar urýchlene nahlásiť hasičskému zboru. 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.

2. 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.

3. Hlavné uzávery elektrických rozvodov, plynu a vody musia byť označené podľa platných predpisov.

4. 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 domáce zvieratá (mačky, psy, hady a iné exotické zvieratá) možno len po písomnom súhlase ostatných majiteľov bytov v danom vchode kde má byť zviera chované. Chovať alebo mať v držbe domáce zvieratá (mačky, psy, iné zvieratá) možno len v súlade so všeobecne záväzným nariadením obce.
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 predpismi Ministerstva pôdohospodárstva a rozvoja vidieka SR, Krajskej a regionálnej veterinárnej a potravinovej správy.
4. Psa ani iné domáce zviera nie je dovolené chovať v spoločných častiach a zariadeniach, pivnici, balkóny a pod. Psa nemožno ponechať v uzavretom priestore (byte) bez možnosti močenia a vyprázdňovania.
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 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 nad mieru primeranú pomerom. Zviera, ktoré bude ohrozovať alebo ohroziť, či poškodí zdravie alebo majetok ostatných užívateľov, nesmie byť naďalej chované v bytovom dome.
9. Spoločenstvo 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 susedných bytov, spoločných častí a zariadení alebo nebytových priestorov. Závalu na zariadení je povinný bez odkladu nahlásiť predsedovi SVB alebo členovi rady SVB.
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 SVB alebo užívateľa, ktorému spôsobil škodu, môže poškodený zabezpečiť odstránenie škody

na náklady užívateľa, ktorý škodu spôsobil (pre tento účel je vhodné mať uzatvorené poistenie domácnosti).

Čl. 10

Údržba, opravy a služby

1. Poruchy kúrenia, plynu, elektrických rozvodov, rozvodov studenej a teplej vody, poruchy STA, bleskozvodov a kanalizačných prípojek, ktoré sú charakterizované ako spoločné zariadenia domu (§ 2 ods. 5 Zákona) je potrebné ohlásiť členom rady za daný vchod a predsedovi SVB. 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, alebo na základe vzniku havarijného stavu.
3. Deratizačné a dezinfekčné služby v dome zabezpečí mandátár v zmysle platnej legislatívnej úpravy, resp. na požiadanie vlastníkov. Náklady spojené s výkonom tejto služby znášajú užívatelia príslušného bytového domu.
4. Mandátár 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 centrálne uzatvoriť stúpačku, musí užívateľ túto skutočnosť oznámiť členovi DR SVB a predsedovi SVB, ktorý pri dlhodobejšej odstávke informuje ostatných obyvateľov oznamom na mieste na to určenom.
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 užívania schopného stavu znáša v plnej výške užívateľ, ktorý uskutočnil nepovolený zásah. Toto ustanovenie neplatí v prípade vzniku havárie v dome.
7. Zakazuje sa svojvoľne vymieňať zámky od spoločných priestorov prechodov a vstupných dverí (ak takto niekto urobí musí to neodkladne nahlásiť predsedovi SVB a odovzdať duplikáty kľúčov predsedovi SVB a vchodovému dôverníkovi)

Čl. 11

Nájom spoločných častí a zariadení

1. Spoločné časti a zariadenia sa užívajú len na účely, na ktoré boli zriadené (schodištia, chodby a pod.).
2. V prípade, že volení zástupcovia vlastníkov bytov alebo VZ rozhodnú, je možné dať do prenájmu spoločné časti a zariadenia (práčovne, sušiarne, kočíkárne a pod.)
3. Určenie výšky ceny prenájmu za spoločný priestor sa určí dohodou medzi zástupcami vlastníkov a nájomcom spoločných častí (určenie ceny dohodou).
4. O každom prenájme rozhodujú zástupcovia vlastníkov (Dozorná rada) a predseda spoločenstva hlasovaním.
5. Príjem z prenájmu spoločných častí a zariadení domu podlieha daňovej povinnosti – zrážkovej dani podľa platnej legislatívy. Príjmy z prenájmu sú výnosom FPÚaO.

Čl. 12**Televízne antény, klimatizačné jednotky**

1. Televízne, rozhlasové, satelitné antény a klimatizačné jednotky je na dome možno zriaďovať len s písomným súhlasom predsedu SVB a súčasne je nutné rešpektovať aktuálne nariadenia miestneho stavebného úradu.
2. Ku písomnej žiadosti je potrebné priložiť popis, prípadne nákres miesta inštalácie antény
3. Spôsob uchytenia konzoly antény nesmie narušať tepelnoizolačný plášť bytového domu.
4. O povolení na základe žiadosti hlasujú zástupcovia a predseda podľa čl. 15. Vlastník je informovaný písomne.

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.
2. Kľúč od vchodových dverí vo vlastnom záujme všetkých vlastníkov a nájomcov bytov, môžu mať len užívatelia domu, alebo podľa potreby i blízke osoby užívateľa bytu.
3. Vlastníci bytov, po dohode sa môžu uzniest' o povinnom uzamykaní vstupných dverí z ulice i dvora na nepretržitú alebo určenú dobu / po 21 hodine - do 6 00 hod./.
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.
5. V záujme ochrany majetku spoluvlastníkov a bezpečnosti v dome sú obyvatelia domu povinní pri príchode a odchode z domu presvedčiť sa, či sú dvere po nich riadne a bezpečne zatvorené. Na túto okolnosť sú povinní upozorňovať aj všetky svoje návštevy.
6. Akékoľvek otváranie a vpúšťanie do vchodov a spoločných priestorov v dome za účelom odpisov, opráv výmeny a iných činností len so súhlasom Predsedu SVB (káblová televízia, telekomunikačné spoločnosti, STEFE dodávka tepla, TURVOD dodávka vody, údržbári a opravári ...)

Čl. 14**Zmena užívateľa a počtu obyvateľov bytu
Prenájom a predaj bytov**

1. Obyvatelia bytov sú povinní bezodkladne informovať DR SVB a mandátára o zmene vlastníka alebo počtu osôb v byte z dôvodu ročného vyúčtovania nákladov.
2. Nový majiteľ bytu zo zákona pristupuje do Spoločenstva v dome a je povinný po nast'ahovaní do 7 dní splniť si ohlasovaciu povinnosť nahlásením všetkých osôb bývajúcich v spoločnej domácnosti u predsedu Spoločenstva. Ten oboznámi nového majiteľa s výkonom správy a údržby domu, Domovým poriadkom, Pravidlami a zásadami bývania a ďalšími vnútro spoločenskými predpismi a uzneseniami vlastníkov bytov a zároveň oznámi túto skutočnosť bezodkladne Správcovi, ktorý zaeviduje zmenu vlastníka a počet osôb v domácnosti, ktoré majú vplyv na výpočet úhrady za niektoré služby spojené s bývaním. Zároveň po zaevidovaní nového vlastníka do 10 dní písomným výmerom určí novému vlastníkovi výšku zálohových platieb a príspevkov do FO, termín a spôsob platenia.
3. Ohlasovacia povinnosť sa týka aj osôb, ktoré sú v byte vlastníka ubytované dočasne na prechodné obdobie (viac ako 3 mesiace) a užívajú počas tohto obdobia spoločné priestory.

4. Evidencia osôb - myslí sa tým evidencia osôb za účelom rozpočítavania nákladov spojených s užívaním bytu. Znamená to, že aj keď nie je osoba v byte prihlásená k trvalému, či prechodnému pobytu v zmysle zákona č.253/1998 Z.z. o hlásení pobytu občanov Slovenskej republiky a registri obyvateľov Slovenskej republiky v znení neskorších predpisov, aj napriek tomu je povinná sa prihlásiť do evidencie v bytovom dome. Ohlasovaciu povinnosť je nutné splniť písomnou formou, kde bude uvedené meno a tel. číslo na nájomcu, resp. podnájomníka.
5. Za nadmerné používanie spoločných priestorov sa môžu danému bytu zvýšiť náklady, ktoré súvisia s užívaním spoločných priestorov (napr. kancelária v byte alebo iná činnosť v byte, spôsobujúca vyšší počet návštev oproti klasicky využívanému bytu). Takéto prípady sa posudzujú osobitne v závislosti od času stráveného v dome a frekvenciou používania spoločných priestorov.
6. Prenájom bytu vlastníkom musí byť oznámený Predsedovi SVB s uvedením, koľko osôb sa v byte bude zdržiavať ako i ich mená. U cudzincov je potrebné preukázať, že sa na našom území zdržujú so súhlasom príslušných orgánov.
7. Vlastník bytu musí nájomcu oboznámiť so všetkými prijatými pravidlami a zásadami bývania v dome a upozorniť ho, že tieto pravidlá musí bezpodmienečne dodržiavať. Hlasovacie právo za byt prináleží vlastníkovi bytu a nie nájomcovi.
8. Akékoľvek porušenia zásad bývania v dome riešia členovia Rady Spoločenstva s nájomcom, ale aj vlastníkom, ktorý mu musí poskytnúť údaje o tom, ako sa s ním má skontaktovať v prípade potreby. Zodpovednosť za porušovanie zásad a morálky bývania nesie jednoznačne vlastník bytu.

Čl. 15

Stretnutia a hlasovania predsedu a volených zástupcov vlastníkov

1. Predseda spoločenstva a zástupcovia vlastníkov sa pravidelne stretávajú aby kontrolovali a riadili činnosť spoločenstva. Zástupcovia vlastníkov a predseda si na stretnutiach delia úlohy podľa individuálnych časových možností členov.
2. O obvyklom čase stretnutí sú vlastníci informovaní na nástenke. Každý vlastník má právo sa zúčastniť stretnutí a povinnosť rešpektovať spôsob vedenia stretnutia zo strany volených zástupcov alebo predsedu. Zo stretnutia sa vyhotovuje zápis v elektronickej forme.
3. Predseda a volení zástupcovia vlastníkov (členovia dozornej rady spoločenstva vlastníkov zvolený na VZ) hlasujú o predmetných veciach na stretnutiach orgánov spoločenstva podľa zmluvy o založení spoločenstva.
4. O výsledkoch hlasovania rady a predsedu sú povinné orgány spoločenstva informovať oznamom na nástenke.
5. Práva vlastníkov bytov v súvislosti s výsledkami hlasovania upravuje zákon č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších právnych predpisov, §7c odsek 9), §11a, §14 odsek 1 a 2.

Čl. 16

Podnety pre predsedu spoločenstva a zástupcov vlastníkov.

1. Komunikácia predsedu spoločenstva a zástupcov vlastníkov je ak to okolnosti dovoľujú písomná. Ak nebolo podanie od vlastníka písomné, je povinný zástupca vlastníkov vykonať zápis, alebo uviesť skutočnosti do zápisu na pravidelnom stretnutí.
2. Na písomné podnety od vlastníkov je určená schránka spoločenstva, umiestnená vo vchode č. 20 v spoločných priestoroch, prístupná všetkým vlastníkom.

3. Za zápis alebo písomný podnet sa považuje aj email na adresu predsedu vladimir.chyba@gmail.com a svb.jankolu5993@gmail.com
4. Predseda a zástupcovia vlastníkov majú právo sa nezaoberať anonymnými podnetmi.

Čl. 17

Záverečné ustanovenia

Tento domový poriadok je záväzný pre všetkých užívateľov, nadobúda účinnosť a platnosť dňom schválenia a ruší doterajší domový poriadok. Domový poriadok musí byť prístupný všetkým vlastníkom na mieste v dome na to určenom. Domový poriadok spoločenstva vlastníkov bol schválený na zhromaždení SVB M. Jankolu 5993/18,20,22,

V Martine dňa 27. marca 2013.

Súčasťou tohto domového poriadku je sankčný dodatok k domovému poriadku

Členovia Rady SVB :

Vchod č.18.....

Vchod č.20.....

Vchod č.22.....

Predseda SVB.....