

# **DOMOVÝ PORIADOK**

## **bytového domu .....**

### **v správe Okresného stavebného bytového družstva Levice**

#### **Užívatelia bytov, spoločných a nebytových priestorov**

##### Článok 1

- 1/ Byt v tomto dome môže užívať vlastník (spoluvlastník) bytu, nájomca, a podnájomník bytu alebo jeho časti – ďalej uvádzaní ako užívatelia bytu. S užívateľom bytu môžu na základe jeho práva v byte bývať ďalšie osoby, pokiaľ žijú s užívateľom bytu v spoločnej domácnosti.
- 2/ Nebytový priestor alebo spoločný priestor v tomto dome môže užívať vlastník (spoluvlastník) a nájomca (spoločný nájomca) takéhoto priestoru – ďalej uvádzaní ako užívatelia priestoru.

##### Článok 2

- 1/ Užívateľ bytu a osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti ako aj užívateľ priestoru, majú právo užívať aj spoločné priestory a zariadenia domu a využívať služby, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu alebo priestoru.
- 2/ Užívateľ bytu a osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti, užívateľ priestoru a návštevníci domu sa majú správať tak, aby neporušovali dobré mravy v dome, najmä ustanovenia tohto domového poriadku.

#### **Čistota a poriadok v dome**

##### Článok 3

- 1/ Čistotu spoločných priestorov spoločného zariadenia a príslušenstva, zabezpečujú užívatelia bytov a užívatelia priestorov podľa rozpisu upratovacích služieb bytového domu, pokiaľ sa nedohodnú na ich zabezpečení ako platenej služby. K tejto činnosti patrí zametanie a umývanie spoločných priestorov, spoločných zariadení, príslušenstva, prístupového chodníka a vstupných schodísk.
- 2/ Odpadky a smeti sa ukladajú do nádob na to určených prislúchajúcich k bytovému domu.
- 3/ Stavebný materiál, potrebný pre schválenú rekonštrukciu bytu, je možné skladovať v súlade s protipožiarnymi predpismi v rozsahu a čase tak, aby tento neobmedzoval riadne užívanie spoločných priestorov ostatnými užívateľmi. Stavebník je povinný spoločné priestory udržiavať v čistote a po skončení rekonštrukcie ich dať do pôvodného stavu.
- 4/ Pri uskladňovaní potravín (v pivniciach a podobných priestoroch). musí užívateľ urobiť také opatrenia, aby uložené potraviny neboli zdrojom zápachu, rozširovania hmyzu alebo hlodavcov.
- 5/ Vytriasať, prášiť alebo zhadzovať z balkónov, lodží alebo okien akékoľvek predmety je zakázané, tak isto ako čistiť obuv, šatstvo a iné predmety v spoločných priestoroch. Koberce, rohožky a iné predmety je dovolené vytriasať alebo prášiť iba mimo bytového domu.
- 6/ Kvety v oknách, na balkónoch a lodžiách musia byť zabezpečované proti pádu. Pri ich zalievaní nesmie pretekajúca voda poškodzovať, alebo znečisťovať budovu, alebo iný majetok.
- 7/ Užívateľ je povinný na svoje náklady odstrániť nedostatky, poškodenia a mimoriadne znečistenie, ktoré v dome spôsobil sám, člen jeho domácnosti, návštevník jeho domácnosti, domáce zvierata a pod. Ak túto povinnosť nespĺní, môže správca znečistenie odstrániť na náklady užívateľa po jeho upozornení.
- 8/ V prípade potreby zabezpečí správca dezinfekciu, deratizáciu alebo dezinfekciu:
  - a) individuálnych bytov, alebo ich skupiny na náklady žiadajúcich vlastníkov bytov resp. podľa rozhodnutia schôdze vlastníkov,
  - b) hromadné ošetrovanie bytov podľa rozhodnutia schôdze vlastníkov, alebo zástupcu vlastníkov domu na náklady podľa ich rozhodnutia, obvykle na náklady domu,
  - c) spoločných priestorov domu, alebo ich časti na náklady domu.V dopredu oznámenom termíne dezinfekcie, alebo deratizácie bytov, alebo spoločných priestorov, je každý užívateľ povinný sprístupniť priestory. V opačnom prípade sa môže deratizácia-dezinfekcia opakovať na jeho náklady.
- 9/ Fajčiť v spoločných priestoroch bytového domu, vstupných výklenkoch domu vrátane výtahu je zakázané.

##### Článok 4

- 1/ Pokiaľ sa užívatelia nedohodli na väčšom rozsahu času uzamykania, má byť dom uzamknutý v čase od 22.00 hod. do 06.00 hod. To neplatí v domoch s automatickým uzamykaním vchodových dverí, pokiaľ sa užívatelia nedohodli inak.
- 2/ V domoch, v ktorých je potrebné stále osvetlenie priebežne a v ostatných domoch po zotmení, sa osvetľujú hospodárne všetky spoločné priestory v dome, prístupy k domu a spoločné zariadenia, v rozsahu zaručujúcom bezpečnosť osôb.
- 3/ Užívateľ má právo na pridelenie kľúčov resp. čipov od vstupných dverí do domu, jedného kľúča od spoločného vchodu do priestoru s pivnicami. Po zániku práva užívať byt alebo priestor, je užívateľ povinný odovzdať všetky kľúče resp. čipy novému užívateľovi.
- 4/ K hlavným uzáverom vody a plynu, ku kanalizačným čistiacim otvorom a k iným podobným zariadeniam, pokiaľ sú v spoločných priestoroch, musí byť zabezpečený voľný prístup. Hlavné uzávery vody, plynu a hlavný vypínač elektriny musia byť označené dobre viditeľnými orientačnými nápismi. Osoba, ktorá uzatvára hlavné uzávery vody, plynu, ústredného kúrenia a podobne, alebo vypína hlavný vypínač elektriny, je povinná zabezpečiť, aby doba uzatvorenia a otvorenia bola užívateľom včas oznámená.
- 5/ Do rozvodov spoločnej antény je zakázané zasahovať. Pripojenie na zvod spoločnej televíznej antény je prípustné iba pri použití typizovaných káblových prípojok a rozbočovačov.
- 6/ Technické zariadenia (napr. klimatizačné jednotky, satelitná parabola) nie je možné umiestniť na streche alebo na obvodovom pláši budovy. Inštalácia týchto zariadení je možná iba so súhlasom 2/3 väčšiny všetkých vlastníkov bytov v bytovom dome a so súhlasom správcu. Je zakázané, aby užívateľ, príslušníci jeho domácnosti alebo nepoverené tretie osoby zasahovali do akýchkoľvek technických zariadení v dome.
- 7/ Montáž, evidenciu, kontrolu a opravu meracej a regulačnej techniky zabezpečuje správca v súlade s platnou legislatívou.
- 8/ Užívateľ, príslušník jeho domácnosti a návštevník sa nesmie správať tak, aby nadmerným hlukom alebo nadmernými otrasmi rušil susedov. Osobitne v čase nočného klúdu, to je od 22.00 hod. do 06.00 hod. sa nesmie najmä hrať na hudobné nástroje, spievať, hlučne

sa zabávať a vykonávať akúkoľvek činnosť, pri ktorej vzniká hluk, počuteľný u susedov. V čase nočného klúdu je povinnosťou stíšiť rozhlasové a televízne prijímače a ďalšie zdroje zvuku na izbovú počuteľnosť. Stavebné a búracie práce spôsobujúce hluk sa môžu vykonávať v pracovných dňoch v čase od 8.00 – 18.00 hod. v súlade so zákonom o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia, v dňoch pracovného voľna, v dňoch pracovného pokoja a sviatkov sú tieto práce zakázané.

- 9/ Držať psov, mačky a iné drobné domáce zvieratá v dome je dovolené, pokiaľ tieto zvieratá nespôsobujú hygienické nedostatky alebo nečistotu, neobťažujú hlukom, prípadne neohrozujú užívateľov, členov ich domácnosti, nesťažujú bývanie v dome a pokiaľ je ich držanie v súlade s etologickými a veterinárnymi predpismi. V bytovom dome nie je povolené chovať úžitkové zvieratá.
- 10/ Priestupky proti poriadku a čistote v dome a v jeho blízkosti sa majú riešiť predovšetkým napomenutím zástupcom vlastníkov, a pokarhaním na schôdzi vlastníkov, prípadne riešiť v priestupkovom konaní na príslušnom Okresnom úrade, odbor všeobecnej vnútornej správy alebo obecnom úrade. Pri konaní, ako je napríklad výtržníctvo, porušovanie domovej slobody, rušenie nočného klúdu alebo poškodzovanie, ničenie alebo krádež majetku, treba volať mestskú políciu, alebo políciu SR a žiadať záznam o zákroku.

## Práva a povinnosti užívateľov

### Článok 5

- 1/ Užívateľ má právo užívať byt, priestory a zariadenia domu a plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu. Užívateľ je povinný pri výkone svojich práv dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným užívateľom výkon ich práv, chrániť majetok, nachádzajúci sa v spoločných priestoroch, zariadení a príslušenstve domu.
- 2/ Užívateľ zodpovedá za škody spôsobené na technických zariadeniach domu.
- 3/ Užívateľ má zakázané vykonávať stavebné úpravy alebo inú podstatnú zmenu v byte, alebo v priestore v dome a v jeho blízkom okolí, alebo udržiavacie práce, ktoré by mohli ovplyvniť vzhľad stavby bez splnenia podmienok, uvedených v záväznom stanovisku správcu a to ani na svoje náklady.
- 4/ Užívateľ je povinný uhrádzať v byte opravy súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s obvyklým udržiavaním bytu, jeho príslušenstva a vybavenia v rozsahu podľa rozhodnutia vlastníkov bytov.
- 5/ Užívateľ je povinný poznať a dodržiavať domový poriadok, zásady požiarnej bezpečnosti. Užívateľ je povinný označiť zvonček pri vchodových dverách a poštovú schránku svojím menom a priezviskom. Odporúča sa označiť aj vchodové dvere bytu.
- 6/ Užívateľ – vlastník má právo aj povinnosť podieľať sa na rozhodovaní na schôdzi vlastníkov bytov a pri písomnom hlasovaní.
- 7/ Užívateľ je povinný dodržiavať všeobecne záväzné nariadenia miest a obcí.

## Práva a povinnosti správcu

### Článok 6

- 1/ Správca je povinný vytvárať predpoklady, aby oprávnené požiadavky užívateľov boli náležite uspokojované. Zodpovednosť, právo a povinnosti správcu sú dané zmluvou o výkone správy a rozhodnutím vlastníkov na schôdzi, alebo písomným hlasovaním v súlade s ich kompetenciami.
- 2/ Správca je povinný zabezpečiť užívateľom nerušený výkon práv spojených s užívaním, najmä starostlivosťou o úpravy a údržbu majetku a o služby pre užívateľov.
- 3/ Správca je povinný zabezpečiť riadnu údržbu a potrebné opravy domu a jeho zariadení a príslušenstva.
- 4/ Správca je oprávnený v prípade, ak sa užívateľ ani po predchádzajúcom upozornení nepostará o včasné vykonanie opráv a o obvyklú údržbu bytu, urobiť potrebné opatrenia na jeho náklady.
- 5/ Správca je oprávnený vykonávať aj potrebné opatrenia na predchádzanie nedoplatkom a na ich vyrovnanie a na zabezpečenie dostatočných finančných prostriedkov na krytie nákladov, spojených s užívaním bytov a spoločných priestorov.

## Záverečné ustanovenia

### Článok 7

- 1/ Správca je povinný vyvesiť domový poriadok na viditeľnom a prístupnom mieste po jeho schválení.
- 2/ Tento Domový poriadok schválili vlastníci bytového domu nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov dňa .....  
Týmto dňom nadobudol právoplatnosť.

# ZÁSADY OCHRANY PRED POŽIARMÍ V BYTOVÝCH DOMOCH

Základom účinnej ochrany pred požiarom je dôsledné dodržiavanie povinnosti fyzických osôb (občanov) na úseku ochrany pred požiarom a ich aktívna účasť na zabezpečovaní súvisiacich protipožiarnych preventívnych opatrení.

Podľa § 6a zákona NR SR č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarom v znení neskorších predpisov je stanovené, že vlastník bytového domu, spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome a správca bytového domu (podľa zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov) je povinný zabezpečiť pri správe bytového domu plnenie úloh ochrany pred požiarom, ktoré sa týkajú spoločných častí bytového domu a spoločných zariadení bytového domu, podľa § 4 písm. a) až c), g) až i) a k) až q), § 5 písm. a) až c), i) a j) a § 8 písm. d) citovaného zákona.

Obsahom týchto „Zásad“ sú základné povinnosti fyzických osôb (občanov) pri predchádzaní požiarov v bytových domoch a pri ich zdoľávaní, ktoré im vyplývajú zo **zákona NR SR č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarom v znení neskorších predpisov**.

**Pri predchádzaní požiarom sú fyzické osoby (občania) povinní najmä:**

konať tak, aby nedošlo k vzniku požiarov pri prevádzkovaní palivových spotrebičov, elektrotepelných spotrebičov, zariadení ústredného vykurovania a iných spotrebičov, pri skladovaní, ukladaní a pri používaní horľavých látok a pri manipulácii s otvoreným ohňom a pod., to znamená:

- zabezpečiť prevádzku tepelných spotrebičov (elektrických, plynových a pod.) tak, aby nedochádzalo k vzniku požiarov pri ich používaní,
- umiestňovať iné horľavé látky v bezpečnej vzdialenosti od tepelných spotrebičov,
- nenechať bez dozoru tepelné spotrebiče, ktorých technické vyhotovenie tento dozor vyžaduje (napr. spotrebiče bez automatickej regulácie),
- nepripustiť, aby sa v blízkosti vykurovaných telies a iných tepelných spotrebičov nachádzali ľahko horľavé látky a materiály (papier, textil, drevo a pod.),
- nefajčiť a nepoužívať otvorený oheň na miestach so zvýšeným nebezpečenstvom vzniku požiaru ako sú povalové a pivničné priestory, nepoužívať na osvetlenie zápalky, sviečky a pod.,
- udržiavať poriadok v pivniciach a na iných miestach, na ktorých môže dôjsť k vzniku požiaru alebo k sťaženiu zásahu hasičskej jednotky,
- udržiavať v bezchybnom stave elektrickú inštaláciu a zistenú poruchu nahlásiť (majiteľovi, správcovi), nepreťažovať elektrické obvody pripájaním nadmerného množstva elektrických spotrebičov a nevykonávať neodborné opravy a zásahy do všetkých elektrických zariadení,
- neodhadzovať horľavé odpadky, drevo, ohorky z cigariet a iné horľavé a nehorľavé materiály do výtahovej šachty,
- neskladovať rôzny materiál na schodištiach, chodbách, podestách a iných priestoroch, ktoré slúžia ako únikové cesty pre fyzické osoby (občanov) a zásahové cesty pre hasičskú jednotku,
- dbať na to, aby nedochádzalo k poškodzovaniu hasiacich zariadení, najmä požiarneho vodovodu (nástenných požiarnych hydrantov), požiarnych hadíc, prúdnic, prenosných hasiacich prístrojov,
- neskladovať rôzny (horľavý a nehorľavý) materiál tak, aby v prípade vzniku požiaru tento znemožnil prístup k rozvodným zariadeniam elektrickej energie, plynu, vody alebo sťažil záchranné práce hasičskej jednotky,
- nevykonávať práce, ktoré môžu viesť ku vzniku požiaru, ak nemajú odbornú spôsobilosť, ktorú požadujú pre vykonávanie takýchto prác osobitné predpisy (napr. zváranie),
- dbať na zvýšenú opatrnosť pri skladovaní a používaní horľavých alebo iných požiarne nebezpečných látok (horľavých kvapalín, horľavých plynov, horľavých látok, chemikálií a pod.), ktoré môžu spôsobiť požiar (výbuch) alebo ho môžu ďalej rozširovať,
- dodržiavať vyznačené zákazy, plniť príkazy a pokyny týkajúce sa ochrany pred požiarom.

#### **Okrem vyššie uvedených povinností, fyzická osoba (občan) nesmie:**

- Vypaľovať porasty bylín, kríkov a stromov.
- Zakladať oheň v priestoroch alebo na miestach, kde môže dôjsť k jeho rozšíreniu.
- Vyvolať bezdôvodne požiarne poplach, privolať bezdôvodne hasičskú jednotku alebo zneužívať linku tiesňového volania.

#### **V súvislosti so zdolávaním požiarov sú fyzické osoby (občania) povinní najmä:**

- Vykonať nevyhnutné opatrenia na záchranu ohrozených fyzických osôb, evakuovať najmä deti, staršie a choré fyzické osoby, na to využiť chodby, schodištia a ostatné únikové cesty a prechody do vedľajších domov a pod.
- Uhasiť vzniknutý požiar, ak je to možné dostupnými hasiacimi prostriedkami (voda, piesok, prenosné hasiace prístroje, vlhké prikrývky a pod.) alebo vykonať nevyhnutné opatrenia na zamedzenie jeho šírenia, vznik požiaru bezodkladne ohlásiť na ohlasovňu požiaru alebo zabezpečiť jeho ohlásenie.
- Zabezpečiť vetranie zadymených priestorov, chodieb, schodísk a ostatných únikových ciest slúžiacich na evakuáciu osôb pomocou ventilačných zariadení, okien a pod.
- Poskytnúť osobnú pomoc hasičskej jednotke na výzvu veliteľa zásahu a riadiť sa jeho pokynmi.
- Poskytnúť na výzvu veliteľa zásahu, veliteľa hasičskej jednotky, dopravné prostriedky, zdroje vody, spojovacie zariadenia a iné prostriedky na zdolanie požiaru.

#### **OHLASOVACIA POVINNOSŤ**

Každá fyzická osoba (občan) musí bezodkladne ohlásiť vznik požiaru na ohlasovňu požiaru (číslo telefónu **150** alebo **112** alebo iné číslo tel. uvedené v domovom poriadku alebo v požiarnych poplachových smerniciach) alebo zabezpečiť jeho ohlásenie na číslo telefónu **036/631 25 11**.

#### **V prípade vzniku požiaru (pri hlásení požiaru) je potrebné uviesť:**

- *Kde horí (presnú adresu – ulicu, č. domu a pod.).*
- *Čo horí (definovať izba, pivnica, garáž a pod.).*
- *Kto volá a odkiaľ volá (meno, priezvisko a miesto odkiaľ volá, t.č.).*
- *Uviesť ďalej napr. podrobnejšiu informáciu na ktorom poschodí, prípadne ďalšiu informáciu a vyčkať na spätný dotaz z dispečingu ohlasovne požiarov.*

## Dôležité telefónne čísla

Hasiči		<b>150</b>
Rýchla záchranná služba		<b>155</b>
Linka tiesňového volania		<b>112</b>
Polícia SR		<b>158</b>
Pohotovostná služba	vodárne	<b>777 13 02</b> alebo <b>0902 957 586</b>
Pohotovostná služba	elektrárne	<b>0800 111 567</b>
Pohotovostná služba	plynárne	<b>0850 111 727</b>

## Pohotovostná služba OSBD Levice

adresa	<b>Ul. Ku Bratke 3, Levice</b>
číslo telefónu	<b>036/631 25 11</b> alebo <b>036/631 25 12</b>
číslo telefónu mimo prac. času	<b>0905 154 568</b>

.....  
podpis zástupcu vlastníkov

.....  
podpis predsedu OSBD Levice