

DOMOVÝ PORIADOK BYTOVÉHO KOMPLEXU PANORÁMA ZVOLEN

VD Development - správcovská s.r.o., Nám. SNP 41, 960 01 Zvolen
Obchodný register OS Banská Bystrica, oddiel: Sro, vložka 13000/S
IČO : 36 771 031 · DIČ : 2022380701, tel.: 045 / 5362100 - 3



Čl. 1

Základné práva a povinnosti

- Domový poriadok upravuje podrobnosti o výkone práv a povinností vlastníkov bytov a nebytových priestorov vo vlastníctve alebo správe bytového komplexu Panoráma Zvolen. Domový poriadok a jeho dodatky sú záväzné pre užívateľov bytov a nebytových priestorov a osoby prechodne sa zdržujúce v bytovom dome.
- Užívateľom sa rozumie vlastníkom bytu alebo nebytového priestoru, nájomca bytu alebo nebytového priestoru, ako aj osoby, ktoré žijú s vlastníkom alebo nájomcom bytu v spoločnej domácnosti a osoby, ktoré užívajú byt vo vlastníctve alebo nájme fyzickej osoby (ďalej len „Užívateľ“).
- Základné práva a povinnosti Užívateľov upravujú najmä:
 - Zákon č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „Zákon“)
 - Zmluva o výkone správy a jej dodatky
- 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 spoluzitia a ustanovenia tohto domového poriadku a vytvárať podmienky zaručujúce nerušené bývanie. Užívateľ je povinný starať sa o ochranu majetku pred akýmkoľvek poškodením.
- Užívateľ bytu je zodpovedný za aktivity svojich rodinných príslušníkov a návštev, prípadne podnájomníkov do tej miery, aby ich aktivity alebo správanie nepoškodzovalo a neobmedzovalo oprávnené záujmy ostatných užívateľov bytov, alebo aby neboli v rozpore s týmto domovým poriadkom, Zákonom a ostatnými a všeobecne platnými právnymi predpismi.

Čl. 2

Prístup do bytov a nebytových priestorov

- 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 správcu bytového komplexu Panoráma, ako aj osobe oprávnenej vykonávať opravu a údržbu za účelom vykonania obhliadky alebo opravy, a to najmä za účelom odstránenia už existujúceho havarijného stavu, alebo jeho hrozbe, najmä pri poruche rozvodov elektrického vedenia, vodovodného potrubia, ústredného kúrenia, kanalizácie, kontrolného merania teploty v byte, pri požiarnej, živeľnej pohrome a pod. 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 vzniku havarijného stavu, alebo jeho bezprostrednej hrozbe je vstup do bytu možný aj bez predchádzajúceho dohovoru.
- Osoba oprávnená vykonávať opravu alebo údržbu je povinná pred vstupom do bytu preukázať sa predložením preukazu potvrdzujúceho jej totožnosť a predložiť doklad o poverení od správcu bytového komplexu Panoráma, alebo služobný preukaz. Toto neplatí v prípade vzniku havarijného stavu, alebo jeho bezprostrednej hrozbe.
- V prípade vzniku potreby nevyhnutného, naliehavého a neodkladného vstupu do bytu vzniknu havarijného stavu, alebo jeho bezprostrednej hrozbe, a to najmä pri ohrození života, zdravia a majetku, ktoré za daných okolností nie je možné odvrátiť inak je vstup do bytu možný aj bez súhlasu Užívateľa, a to aj za predpokladu násilného prekonania vstupných dverí alebo okien. Zodpovednosť za škodu, ktorá vznikla násilným vstupom do bytu sa spravuje ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
- 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 takýto Užívateľ 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

- 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.
- Užívateľ je povinný chrániť spoločný majetok domu vykonaním úkonov k zamedzeniu vstupu nežiaducich osôb do objektu bytového domu nevpušťaním 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 a vo výťahoch.
- 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.
- Užívateľia prispievajú na údržbu a opravy spoločných častí a spoločných zariadení domu, ktoré sú v podielovom spoluvlastníctve Užívateľov, stanovenou sumou do fondu prevádzky, údržby a opráv.
- Užívateľ je povinný na svoje náklady odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v byte alebo v spoločných častiach a zariadeniach sám alebo ich spôsobili tí, ktorí s ním v byte bývajú.
- Užívateľ bytu alebo nebytového priestoru nesmie vykonávať stavebné úpravy ani podstatné zmeny bez predchádzajúceho súhlasu vedenia bytového komplexu Panoráma, a to ani na vlastné náklady. Užívateľ zodpovedá za prípadnú škodu, ktorá vznikne neodborným vykonávaním zmien alebo úprav.
- 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 vírtanie, pílenie, búchanie a ďalšie hlučné zvuky sa môžu vykonávať v čase 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. Užívateľ je povinný v tomto čase stíšiť rozhlasové, televízne a iné prijímače na primeranú izbovú počuteľnosť.
- 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 vlastníkmí bytov, obrátiť s návrhom na príslušný súd.
- Užívateľ bytu a nebytového priestoru nie oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu nadpolovičnej väčšiny ostatných Užívateľov a správcu bytového domu umiestňovať na vonkajších stenách a oknách bytu a nebytového priestoru žiadne zariadenia, logá, reklamy, či pútače. Tiež je prísne zakázané umiestňovať na fasádu domu, priečelie balkónov a strechu antény a satelity, z titulu domového rozvodu televízneho a internetového signálu.

Čl. 4

Poriadok a čistota v bytovom dome

- Užívateľ je povinný udržiavať poriadok a čistotu v bytovom dome a jeho okolí 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.
- Komunálny odpad je užívateľ povinný odkladať do plastových vriec a následne do nádob na to určených, či bude zachovaný poriadok a čistota priestoru likvidácie komunálneho odpadu.
- Uskladňovanie nadrozmerného odpadu je dovolené len na zbernom mieste určenom obcou, nie je dovolené uskladňovanie nadrozmerného odpadu v spoločných častiach a zariadeniach bytového domu.
- Nebezpečné látky ako sú kyseliny, aerosólové spreje, azbest, palivá, batérie,

farbivá, pesticídy, jedy a pod., ktoré sú definované v platnej legislatíve, v množstve nad rámec platnej legislatívy, nesmú byť uskladňované v spoločných častiach a zariadeniach bytového domu.

- Užívateľ nesmie ukladať žiadne predmety na schodištiach, chodbách, v spoločných častiach a zariadeniach, spoločných garážach, pivničných priestoroch, na streche a pri nádobách na domový odpad.
- Užívateľ bytu, ktorý vo svojom pivničnom priestore uloží potraviny, tekutiny alebo iné predmety, je povinný tieto zabezpečiť tak, aby neboli zdrojom šírenia zápachu, hmyzu, hľadavcov, prípadne zdrojom plesní a baktérií.
- V spoločných častiach a zariadeniach bytového komplexu Panoráma je zakázané fajčiť, iným spôsobom používať tabakové výrobky, požívať alkoholické nápoje a iné omamné a psychotropné látky.
- Balkóny a terasy je potrebné udržiavať v čistote a odstránenie nečistoty a snehu vykonávať tak, aby nedošlo k ohrozeniu zdravia a bezpečnosti osôb a poškodeniu majetku.
- Koberce, rohožky, periny a pod. sa môžu prásiť len na vyhradených miestach v čase od 7.00 hod. do 21.00 hod. Znečistený priestor musí osoba, ktorá ho znečistila ihneď po ukončení prášenia alebo podobnej činnosti uviesť do primeraného stavu, teda najmä odstrániť hrubé a viditeľné nečistoty.

Čl. 5

Všeobecné zásady

- Užívateľmi bytov nesmie byť použitá žiadna časť spoločných častí a zariadení na reklamné a propagačné účely.
- Osobný výťah sa nesmie použiť na premiestňovanie veľkých kusov nábytku, či iného materiálu. Akékoľvek poškodenie výťahu je pôvodca tohto poškodenia povinný ihneď ohlásiť na recepciu a upovedomiť vedenie bytového komplexu Panoráma. Pôvodca poškodenia zodpovedá za škodu, ktorú na výťahu spôsobil, a to či už úmyselne, alebo z nedbanlivosti.
- 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 sa nesmú ukladať motorky, mopedy a pod. z dôvodu dodržovania predpisov o požiarnej ochrane. Tieto môžu byť parkované výlučne len v garážovom priestore.
- 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 živeľnej udalosti alebo inej nehody.

Čl. 6

Požiarna ochrana v bytovom dome

- Požiarna ochrana v dome je zabezpečovaná podľa vypracovanej a schválenej požiarnej dokumentácie bytového komplexu Panoráma.
- Ak vznikne v dome požiar, osoby nachádzajúce sa v dome sú povinné, pokiaľ je to možné začať požiar hasiť dostupnými hasebnými prostriedkami a vznik požiaru urýchlene nahlásiť hasičskému zboru v zmysle požiarnych poplachových smerníc.
- K hlavným uzáverom vody, plynu, elektriny, kanalizačným čistiacim otvorom a iným podobným zariadeniam musí byť vždy zabezpečený prístup.
- Hlavné uzávery elektrických rozvodov, plynu a vody musia byť riadne označené podľa platných predpisov. Užívateľia bytov sa musia včas dozvedieť o rozsahu ich uzavretia a tiež o čase znovu otvorenia, okrem prípadov mimoriadnych a havarijných.

Čl. 7

Domáce zvieratá

- V bytovom komplexe PANORÁMA je prísny zákaz chovania psov, mačiek, hadov iných plazov alebo domácich zvierat.

- Zvieratá nie je dovolené chovať ani v spoločných častiach a zariadeniach, v pivniciach, v garážach, na balkónoch a ostatných priestoroch bytového komplexu PANORÁMA.

Čl. 8

Údržba, opravy a služby

- Poruchy, ktoré sú charakterizované ako poruchy a závady spoločných zariadení domu je potrebné ohlásiť poverenej osobe, ktorá túto skutočnosť bezodkladne nahlási pracovníkovi VD Development správcovská s.r.o. Zvolen. Oprava spoločných zariadení v bytovom dome je financovaná z fondu prevádzky, údržby a opráv (ďalej FPÚaO).
- Deratizačné a dezinfekčné služby v dome zabezpečí VD Development správcovská s.r.o. Zvolen v zmysle platnej právnej úpravy, resp. na požiadanie vlastníkov. Náklady spojené s výkonom tejto služby znášajú Užívateľia príslušného bytového domu.
- VD Development správcovská s.r.o. Zvolen nezabezpečuje údržbu a opravy v bytoch a nebytových priestoroch.
- Do spoločných častí a zariadení domu nemá Užívateľ právo svojvoľne zasahovať. Toto ustanovenie neplatí v prípade vzniku havárie v bytovom dome.

Čl. 9

Nájom spoločných častí a zariadení

- Spoločné časti a zariadenia sa užívajú len na účely, na ktoré boli zriadené (výťahy, schodištia, chodby a pod.). V prípade, že vlastníci bytov rozhodnú nadpolovičnou väčšinou všetkých hlasov v bytovom dome, je možné dať do prenájmu spoločné časti a zariadenia.
- Prijem z prenájmu spoločných častí a zariadení domu podlieha daňovej povinnosti – zrážkovej dani podľa platnej právnej úpravy. Prijmy z prenájmu sú výnosom FPÚaO.
- Cudzie zásahy do spoločnej televíznej antény nie sú dovolené. Pri zistení závady na STA je Užívateľ povinný nahlásiť poruchu poverenej osobe, ktorá zabezpečí opravu.

Čl. 10

Záverečné ustanovenia

- Tento domový poriadok je záväzný pre všetkých užívateľov, nadobúda účinnosť a platnosť dňom schválenia.
- Návrh Domového poriadku VD Development správcovská s.r.o. Zvolen schválený na rokovaní Zhromaždenia vlastníkov bytov dňa 19.októbra 2009.

Vo Zvolene, 01.02.2010

Členovia DR:

- PUŠKÁR Peter
- FICIAN Roman
- SZUREK Gabriel
- JANKOVIČ Jaroslav
- BUDKOVSKÝ Ján

Ing. Marián VÁVRA
konateľ VD Development správcovská