

Domový poriadok SBD Bratislava I.

Obsah:

1. Základné práva a povinnosti
2. Prístup do bytov a nebytových priestorov
3. Práva a povinnosti vyplývajúce z užívania bytu
4. Poriadok a čistota v dome
5. Platby
6. Všeobecné zásady
7. Požiarna ochrana v dome
8. Domáce zvieratá
9. Údržba, opravy a služby
10. Prenájom a predaj bytov v dome
11. Nájom spoločných častí domu, užívanie spoločných častí a zariadení
12. Informačné zariadenia v dome
13. Otváranie a zatváranie domu
14. Splnomocnený zástupca vlastníkov bytov a nebytových priestorov
15. Záverečné ustanovenia

Čl. 1

Základné práva a povinnosti

1. Tento domový poriadok upravuje podrobnosti o výkone práv a povinností vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Domový poriadok a jeho dodatky sú záväzné pre užívateľov bytov a osoby prechodne zdržujúce sa v bytovom dome.
2. Užívateľom bytu sa rozumie vlastníkom bytu alebo nebytového priestoru, nájomca bytu alebo nebytového priestoru, podnájomník bytu, osoby, ktoré žijú s vlastníkom alebo nájomcom bytu v spoločnej domácnosti.
3. Základné práva a povinnosti užívateľov bytov upravujú: zákon č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších právnych predpisov, zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších právnych predpisov, zákon č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a Zmluva o výkone správy.
4. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome má právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe domu a hlasovaním rozhodovať ako spoluvlastník o spoločných častiach domu a spoločných zariadeniach domu, príslušenstve a pozemku na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome (ďalej len „schôdza vlastníkov“). Pri hlasovaní na schôdzi vlastníkov sa rozhoduje nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Ak počet zúčastnených vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome neumožňuje hodinu po začatí schôdze vlastníkov právoplatné hlasovanie, rozhoduje sa nadpolovičnou väčšinou zúčastnených. Ak vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome rozhodujú o úvere, o zabezpečení pohľadávok vyplývajúcich z poskytnutého úveru, o výstavbe, vstavbe alebo nadstavbe bytov alebo nebytových priestorov v dome, o zmene spôsobu výkonu správy rozhoduje sa vždy hlasovaním na schôdzi vlastníkov dvojtretinovou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Za každý byt a nebytový priestor má vlastník jeden hlas. Prehlasovaný vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome má právo obrátiť sa do 15 dní od hlasovania na súd, aby vo veci rozhodol.
5. Užívateľ bytu alebo nebytového priestoru je povinný ho užívať podľa určenia, užívať služby spojené s užívaním, dodržiavať zásady dobrého susedského spolužitia a ustanovenia tohto domového poriadku. Užívateľ bytu alebo nebytového priestoru je povinný starať sa o ochranu majetku pred akýmkoľvek poškodením a užívať byt a spoločné priestory a spoločné zariadenia tak, aby sa predchádzalo vzniku škôd na majetku ostatných vlastníkov a majetku v spoločnom vlastníctve .
6. Vlastník 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 vlastníkov bytov, alebo neboli v rozpore s týmto domovým poriadkom, všeobecne platnými právnymi predpismi a dobrými mravmi.

Prístup do bytov a nebytových priestorov

1. Byt a nebytový priestor je súkromným vlastníctvom a možno doňho vstúpiť iba so súhlasom vlastníka. Vlastník bytu a nebytového priestoru je povinný umožniť na požiadanie na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do bytu alebo nebytového priestoru zástupcovi vlastníkov, správcovi bytového domu a osobe oprávnenej vykonávať opravy a údržbu za účelom vykonania obhliadky alebo opravy. Napr. poruchy elektrických rozvodov, vodovodného potrubia, ústredného kúrenia, odčítanie vodomero, pomerových rozdeľovačov vykurovacích nákladov, pri požiarnej alebo inej živelne pohrome resp. inej havárii. Vstup do bytov sa vykonáva vo vopred dohodnutom a vhodnom čase a vlastník bytu resp. jeho užívateľ je povinný zabezpečiť otvorenie bytu v čo najkratšom možnom čase. Pri neprítomnosti je vlastník bytu povinný zabezpečiť havarijné sprístupnenie bytu a to tým, že zabezpečí dostupnosť kľúčov, napr. v zapečatenej obálke u zástupcu vlastníkov alebo u dôveryhodného suseda alebo iným obdobným spôsobom (napr. nahlásenie telefónu osoby, ktorá zabezpečí v primerane krátkom čase otvorenie a sprístupnenie bytu správcovi v prípade neprítomnosti užívateľa bytu). V prípade, ak užívateľ bytu je ochotný kľúč od bytu zveriť správcovi v zapečatenej obálke, správca je povinný zabezpečiť takto odovzdaný kľúč proti odcudzeniu alebo zneužitiu. Zástupca vlastníkov bytov alebo správca môže tento zapečatený kľúč použiť iba v závažnom a odôvodnenom prípade pri neodkladne nutnej a naliehavej oprave alebo riešenia hrozacej alebo vzniknutej havarijnej situácie pri ohrození života, zdravia, majetku alebo bezpečnosti iných, pričom dbá o to, aby ak je to možné, boli pri vstupe do bytu aj ďalšie osoby z radov ostatných zástupcov vlastníkov resp. susedov. V prípade nutnosti použitia takto odovzdaného kľúča zástupca vlastníkov je povinný v písomnej forme presne uviesť, kedy a za akých okolností kľúč použil, za prítomnosti koho do bytu vstúpil. Takéto písomné vyjadrenie o použití kľúča je povinný vystaviť vlastníkovi bytu, ktorý kľúč odovzdal. V prípade neoprávneného vstupu zástupcu vlastníkov bytov alebo inej poverenej osoby do bytu budú voči nemu vyhovené trestnoprávne následky.
2. Osoby oprávnené vykonávať opravy alebo údržbu sú povinné pred vstupom do bytu predložiť zamestnanecký preukaz potvrdzujúci totožnosť týchto osôb a oprávnenie na výkon tej ktorej činnosti, vzťahujúcej sa na opravy.
3. V prípade nutnosti naliehavého vstupu do bytu za existencie priamo hrozaceho nebezpečenstva (ohrozenie života, zdravia, majetku, bezpečnosti), ktoré za daných okolností nie je možné odvrátiť inak, je vstup do bytu možný aj bez súhlasu vlastníka za súčasného násilného otvorenia (prekonania) vstupných dverí alebo okien. Zodpovednosť za škodu, ktorá vznikne násilným vstupom do bytu sa spravuje ustanoveniami občianskeho zákonníka.
4. Ak vlastník bezdôvodne odmietne alebo obmedzí vstup do bytu a toto odmietnutie alebo obmedzenie bude mať za následok sťaženie vykonávajúcich prác alebo zvýšenie ceny za vykonávajúce práce alebo ohrozenie či poškodenia 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, nebytového priestoru, spoločných priestorov a zariadení

1. Užívateľ bytu má právo na nerušené užívanie bytu a na ostatné práva s tým spojené a nakladať s bytom podľa príslušných platných právnych predpisov a tohto domového poriadku.
2. Užívateľ bytu je povinný označiť svoju poštovú schránku menom, resp. názvom firmy a svoj byt, ako aj priestory určené ako príslušenstvo bytu minimálne číslom bytu. Voľne uložené veci v spoločných priestoroch musia byť taktiež označené menom alebo číslom bytu. V opačnom prípade budú odstránené na náklady pôvodcu.
3. Užívateľ je povinný chrániť spoločný majetok domu vykonaním úkonov k zamedzeniu vstupu nežiaducich osôb do objektu bytového domu najmä zatváraním vstupných, vchodových dverí, nevpúšťaním cudzích osôb bez oprávnenia do objektu bytového domu, zhasínaním chodbových svetiel pri dostatočnom dennom svetle, nepoškodzovaním náterov chodieb, schodov a obkladov v spoločných priestoroch a spoločných zariadeniach domu, udržiavaním čistoty a hygieny v spoločných priestoroch domu a vo výťahoch.
4. Ak v bytovom dome funguje centrálny vrátnik a v zmysle dohody vlastníkov bytov je pohyb osôb v bytovom dome monitorovaný správcom systému, užívateľ bytu v bytovom dome (vlastník a aj nájomca), ktorý byt prenajíma tretej osobe je povinný v záujme ochrany spoločného majetku a predchádzaniu škodám na spoločnom majetku oznámiť správcovi systému v dome nasledovné údaje: meno a priezvisko nájomníka/podnájomníka, členov domácnosti, dátum začatia a dátum skončenia nájmu, prípadne telefonické spojenie. Správca systému je povinný prideliť nájomcovi (podnájomcovi), resp. osobám s ním žijúcim v spoločnej domácnosti čip a tieto zaradiť do monitorovania vstupov do bytového domu. V prípade, ak vlastník nesplní túto povinnosť voči správcovi systému, správca systému je oprávnený písomne upozorniť vlastníka (nájomcu) bytu, aby tento nedostatok odstránil v primeranej lehote s tým, že ak tak neurobí, bude zablokovaný vstup všetkým osobám do bytového domu, ktoré nie sú v evidencii monitorovacieho systému, a to bez ohľadu na to, aký čip pre vstup použili (napr. čip pôvodne pridelený vlastníkovi).
5. Užívateľ je povinný na svoje náklady byt udržiavať a konať tak, aby pri užívaní, udržiavaní, zmenách, prenajatí alebo pri inom nakladaní s týmto bytom 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. Užívatelia zároveň prispievajú na údržbu a opravy spoločných

častí, spoločných zariadení bytového domu, ktoré sú v podielovom spoluvlastníctve, stanovenou sumou do fondu prevádzky, údržby a opráv.

6. Za účelom zistenia osoby zodpovednej za škody na spoločných priestoroch, je možné využiť informácie z monitorovacieho systému bytového domu.
7. Užívateľ bytu je povinný na svoje náklady odstrániť poškodenia a závady, ktoré sám spôsobil v byte alebo v spoločných priestoroch bytového domu alebo tí, ktorí s ním bývajú. Ak sa tak nestane, správca má právo po predchádzajúcom upozornení, tieto poškodenia a závady odstrániť a požadovať od užívateľa ktorý ich neodstránil, náhradu účelne vynaložených nákladov.
8. Užívateľ bytu – nájomca je povinný oznámiť bez zbytočného odkladu prenajímateľovi potrebu tých opráv v byte, ktoré má znášať prenajímateľ a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla. Užívateľ bytu – nájomca má právo po predchádzajúcom písomnom upozornení prenajímateľa odstrániť závady v nevyhnutnej miere, ak si prenajímateľ nesplní svoju povinnosť. Odstrániť závady brániace riadnemu užívaniu bytu, a požadovať od neho náhradu účelne vynaložených nákladov. Práva na náhradu si musí u prenajímateľa uplatniť bez zbytočného odkladu. Právo zanikne, ak sa neuplatnilo do šiestich mesiacov od odstránenia závad.
9. Užívateľ bytu alebo nebytového priestoru nesmie vykonávať stavebné úpravy ani podstatné zmeny bytu bez predchádzajúceho písomného súhlasu správcu a to ani na vlastné náklady. K realizácii úprav je potrebný súhlas príslušných orgánov činných v stavebnom konaní podľa zákona 50/1976 Zb. – Stavebný zákon. Ide najmä o úpravy, zmeny týkajúce sa: vodovodného, elektrického, plynového a iného vedenia, zmeny spôsobu vykurovania, vysekávania otvorov do nosných konštrukcií, zamurovania okien, odstraňovania alebo zriaďovania priečok, zmeny farebného vzhľadu okien a balkónov atď. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru nesmie vykonávať úpravy, ktorými by v neprimeranom rozsahu ohrozoval alebo rušil ostatných vlastníkov. Rovnako nemôže vykonávať také zmeny v byte, ktoré sú v rozpore s pôvodným projektom domu a so stavebným zákonom. Tento užívateľ zodpovedá za prípadnú škodu, ktorá vznikne neodborným vykonávaním zmien alebo úprav.
10. Správca je oprávnený vykonávať stavebné úpravy alebo iné zmeny v byte alebo nebytovom priestore len so súhlasom užívateľa bytu. Tento vlastník môže súhlas odoprieť len z vážnych dôvodov. Užívateľ je povinný povoliť vykonanie úprav nariadených stavebným úradom a nevyhnutných opráv vyplývajúcich z povinností správcu, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
11. Nájomca alebo vlastník, osoby, ktoré žijú s nájomcom alebo vlastníkom bytu v spoločnej domácnosti, nájomca nebytového priestoru a iné osoby zdržiavajúce sa v dome sú povinné správať sa tak, aby sami, ani osoby, ktoré s nimi bývajú nerušili a neobťažovali susedov nadmerným hlukom, nerobili výtržnosti, nezhoršovali podmienky riadneho užívania bytu a domu ostatným užívateľom. Je zakázané obťažovať ostatných nadmerným hlukom z TV prijímača, rádioprijímača, zvukovej a obrazovej techniky, neprimeraným búchaním dverí, dupotáním a pod. Konštrukcie, opravy a údržby, ktoré si vyžadujú vŕtanie, pílenie, búchanie a ďalšie hlučné zvuky sa môžu vykonávať od 08.00 do 17.00 v pracovných dňoch a od 09.00 do 14.00 v sobotu.

V prípade rozsiahlejších rekonštrukčných prác určí správca osobitný režim. Užívateľ je povinný v čase od 22.00 do 06.00 dodržiavať nočný klud. V tomto čase nie je dovolené vykonávať akúkoľvek činnosť, ktorá by spôsobovala nadmerný hluk. Nie je dovolené hrať na hudobných nástrojoch, spievať, hlučne sa zabávať, používať vysávače, vŕtačky a iné obdobné prístroje a vykonávať akúkoľvek činnosť spôsobujúcu hluk. Vlastník alebo nájomca bytu je povinný v tomto čase stíšiť rozhlasové, televízne a iné prijímače na primeranú izbovú počuteľnosť.

12. V prípade rekonštrukčných alebo stavebných úprav v byte je povinnosťou vlastníka postarať sa o čistotu a okamžité odpratanie prachu a drobných nečistôt po týchto prácach, spojené s poumývaním výťahu a minimálne príslušnej časti schodiska, podesty, vonkajších schodov a pod., teda všetkých tých priestorov, ktoré sú týmito prácami dotknuté a znečistené.
13. Ak vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome svojím konaním zasahuje do výkonu vlastníckeho práva ostatných vlastníkov bytov alebo nebytových priestorov v tomto dome takým spôsobom, že obmedzuje alebo znemožňuje výkon vlastníckeho práva tým, že hrubo poškodzuje byt alebo nebytové priestory, príslušenstvo alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných vlastníkov bytov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome, môžu sa obyvatelia, ktorí sú vlastníkami bytov obrátiť s návrhom na súd. Podľa § 11 ods. 5 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov 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 dome

1. Užívateľ je povinný udržiavať poriadok a čistotu v dome a jeho okolí (dvor, stojisko kontajnerov) a svojím konaním neohrozovať bezpečnosť a zdravie ostatných obyvateľov domu. Na svoje náklady odstrániť poškodenia a znečistenia, ktoré spôsobil v dome sám alebo tí, ktorí s ním bývajú v byte. Správca má právo poškodenie a znečistenie odstrániť na náklady užívateľa, ak pôvodca tohto poškodenia alebo znečistenia v čase do 2 dní si túto povinnosť nesplní.
2. Komunálny odpad je užívateľ povinný odkladať do nádoby na to určenej tak, aby bol zachovaný poriadok a čistota. Užívateľ bytu je povinný dodržiavať všeobecné predpisy a nariadenia týkajúce sa separovaného zberu komunálneho odpadu. Uskladňovanie nadrozmerného odpadu je dovolené na vyhradenom mieste. Nie je dovolené uskladňovanie nadrozmerného odpadu v priestoroch bytového domu. Pôvodca takéhoto druhu odpadu je povinný na vlastné náklady zabezpečiť prepravu a bezpečné zhodnotenie alebo zneškodnenie odpadu. V prípade, ak tak neurobí, nariadi odstránenie odpadu správca na náklady užívateľa.
3. V prípade, ak bytovému domu príslušný správny orgán vyrúbi pokutu za nedodržanie predpisov týkajúcich sa zberu komunálneho odpadu a poriadku v priestoroch kontajnerového stojiska, správca vynaloží patričné úsilie na získanie informácií, kto

tieto predpisy nedodržiava a umiestnil napr. veľkokapacitný odpad v priestoroch stojiska a uplatní u neho náhradu škody v mene ostatných vlastníkov. Ak priestor kontajnerového stojiska je monitorovaný, za účelom zistenia osoby zodpovednej za škodu je možné využiť informácie z monitorovacieho systému bytového domu.

4. Nebezpečné látky ako sú kyseliny, azbest, palivá, batérie, farbivá, pesticídy, jedy a pod. nesmú byť umiestnené v spoločných priestoroch ani v bytoch. Je zakázané skladovať v obytnom dome horľaviny a výbušniny.
5. Užívateľ nesmie ukladať žiadne predmety na schodištiach, chodbách a iných komunikačných priestoroch, v spoločných zariadeniach, pivničných priestoroch a na streche domu.
6. V spoločných priestoroch (chodby, schodištia, výťahy atď.) je zakázané fajčiť, iným spôsobom požívať tabakové výrobky, požívať alkoholické nápoje a omamné látky.
7. Ak upratovanie nie je zabezpečené dodávateľským spôsobom, poriadok a čistotu v dome si obstarávajú užívatelia sami podľa vopred určeného harmonogramu upratovania, ktorý je zverejnený na informačnej (vývesnej) tabuli v bytovom dome. Súčasťou harmonogramu je vedenie mien užívateľov, starajúcich sa o dodržiavanie čistoty a poriadku v určených termínoch.
8. Balkóny a terasy je potrebné udržiavať v čistote a odstránenie nečistoty a snehu vykonávať tak, aby nedošlo k ohrozeniu bezpečnosti osôb a majetku.
9. Prášenie kobercov, rohožík, perín, zmetákov, metiel, prachoviek a pod. z okien, balkónov a loggií je zakázané. Po chodbách, výťahoch a ostatných priestoroch je zakázané vyhadzovať odpadky. Cigarety, ohorky, popol a smeti sa nesmú vyhadzovať cez okná a balkóny a ani odhadzovať na schody.

Čl. 5

Platby

Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome sú povinní mesačne vopred najneskôr do 25. dňa príslušného mesiaca v roku, uhrádzať platby za plnenia spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru, odsúhlasený mesačný príspevok do fondu prevádzky, údržby a opráv a poplatok za výkon správy v zmysle uzatvorenej Zmluvy o výkone správy.

Čl. 6

Všeobecné zásady

1. Bez súhlasu vlastníkov bytov a nebytových priestorov nesmie byť použitá žiadna časť spoločných priestorov na reklamné účely.
2. 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 hmotnostne ťažkého materiálu. Na premiestňovanie veľkých

kusov nábytku alebo iného hmotnostne ťažkého materiálu slúži nákladný výt'ah. Akékoľvek poškodenie osobného alebo nákladného výt'ahu je pôvodca tohto poškodenia povinný ihneď nahlásiť zástupcovi vlastníkov. Pôvodca poškodenia zodpovedá za škodu, ktorú na osobnom alebo nákladnom výt'ahu spôsobil.

3. Kočíkárň slúži pre užívateľov na odkladanie kočkov, trojkoliek, bicyklov, saní a iných športových potrieb. Do kočikárne sa nesmú ukladať motoriky a pod. z dôvodu dodržiavania požiarnej ochrany.
4. Na chodby, schodištia a iné spoločné priestory bytového domu nie je možné ukladať predmety, ktoré bránia ich spoločnému využívaniu alebo môžu sťažiť záchranné práce v prípade vzniku požiaru alebo inej živelnej udalosti alebo by pri hromadnom úniku osôb z domu mohli byť príčinou znepriechodnenia únikovej cesty.
5. Veci uložené alebo vyvesené v oknách viditeľných z verejného priestranstva nesmú rušiť vzhľad domu.
6. Na balkónoch, loggiách a terasách môžu byť umiestnené len bežne používané veci. Nádoby na kvety a kvetináče umiestnené v oknách, balkónoch, na terasách musia byť zabezpečené proti pádu tak, aby nedošlo k ich uvoľneniu a ohrozeniu ostatných užívateľov domu alebo chodcov.
7. Pre zasklievanie loggií a balkónov platia predpisy o správnom konaní, pričom na realizáciu takej činnosti sa vyžaduje aj súhlas vlastníkov bytov.

Čl. 7

Požiarňa ochrana v dome

1. Požiarňa ochrana v dome je zabezpečovaná podľa vypracovanej a schválenej požiarnej smernice správcu bytového domu. V požiarnej knihe musí byť každoročne zaznamenaná vykonaná kontrola, zistené nedostatky a ich odstránenie.
2. Ak vznikne v bytovom dome požiar, osoby nachádzajúce sa v dome, sú pokiaľ je to možné, povinné požiar uhasiť dostupnými hasiacimi prístrojmi. Ak to nie je možné, tento požiar sa musí nahlásiť hasičskému zboru. Určená osoba je povinná pravidelne kontrolovať hasiace prístroje (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: požiar, prvá pomoc, polícia, mestská polícia, havarijná služba správcu, výt'ah, voda, plyn.
3. K hlavným uzáverom vody, plynu, elektriny, kanalizačným čistiacim otvorom a iným podobným zariadeniam musí byť vždy prístup. Priestory pri hlavných uzáveroch vody, plynu a elektriny, nesmú byť určené pre skladovanie vecí, resp. za iným účelom užívateľmi bytov.
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 ich znovuotvorenia, okrem prípadov havarijných situácií.

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.
2. Vlastníci domácich zvierat sú povinní dbať na to, aby ich domáce zvieratá nespôsobovali hygienické nedostatky alebo nečistotu v bytovom dome, sú povinní zabezpečiť, aby nedošlo k obťažovaniu a ohrozovaniu obyvateľov bytového domu.
3. Užívateľ, ktorý chová alebo má v držbe zviera, musí zabezpečiť hygienické, veterinárne a bezpečnostné opatrenia a opatrenia proti svojvoľnému úteku zvieratá.
4. Psa je zakázané chovať v pivnici, garáži, balkóne a pod. V bytovom dome sa nesmú chovať úžitkové zvieratá.
5. 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.
6. Správca nenesie žiadnu zodpovednosť za škody, záväzky alebo práva každého druhu, spôsobené alebo spojené s poškodením alebo poranením domácimi zvieratami.

Čl. 9

Údržba, opravy a služby

1. Poruchy kúrenia, plynu, elektrických rozvodov, rozvodov teplej a studenej vody, poruchy bleskozvodov, kanalizačných prípojok, ktoré sú charakterizované ako spoločné zariadenia bytového domu (§ 2 ods. 5 zák. č. 182/1993 Z.z.) je potrebné nahlásiť zástupcovi vlastníkov bytov, ktorý túto skutočnosť bezodkladne nahlási správcovi. Oprava spoločných zariadení sa dohodne vždy s vlastníkom bytu. Oprava spoločných zariadení v dome je financovaná z fondu prevádzky, údržby a opráv.
2. Oprava spoločných častí domu, ktoré sú: základy domu, strecha, povala, chodby, vchody, obvodové múry, priečelia, schodišťa, spoločné terasy, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie, zvislé nosné konštrukcie (§ 2 ods. 4 zák. č. 182/1993 Z.z.) je financovaná z fondu prevádzky, údržby a opráv spravidla na základe schváleného plánu opráv, alebo na základe havarijného stavu.
3. Deratizačné a dezinfekčné služby v dome zabezpečí správca alebo zástupca vlastníkov bytov v zmysle platnej legislatívnej úpravy, resp. na požiadanie vlastníkov. Náklady spojené na takéto služby znáša celý dom alebo v prípade zistenia vinníka vlastníkom bytu resp. nebytového priestoru.
4. Správca nezabezpečuje v prípade poruchy údržbu a opravy v byte. Tieto služby si zabezpečuje vlastník bytu sám. Ak je potrebné pri týchto opravách v byte centrálnne na stúpačke uzatvoriť vodu, musí vlastník túto skutočnosť oznámiť zástupcovi vlastníkov bytov, ktorý mu túto službu zabezpečí.

5. Do spoločných zariadení domu nemá vlastník právo svojvoľne vstupovať a zasahovať. Porušenia tohto domového poriadku sa dopustí vlastník, nájomca aj v tom prípade, že umožní zásah za odplatu do spoločných rozvodov vedúcich k jeho bytu firmám a remeselníkom pri akejkoľvek oprave alebo modernizácii vlastného zariadenia. Manipuláciu spoločných rozvodov a zariadení zabezpečuje výlučne správca. Iným osobám je zakázaná.
6. Každý užívateľ bytu je povinný správať sa tak, aby svojou činnosťou nespôsobil vytopenie resp. zatečenie susedných bytov alebo nebytových priestorov. Závadu na zariadení je povinný bez odkladu nahlásiť správcovi.
7. V prípade vytopenia resp. zatečenia do susedného bytu z dôvodu nedbanlivosti, odstránenie škôd vzniknutých vytopením hradí užívateľ, ktorý vytopenie alebo zatečenie spôsobil.

Čl. 10

Prenájom a predaj bytov v dome

1. Nový majiteľ bytu zo zákona pristupuje k Zmluve o výkone správy v dome a je povinný po nastúhovaní do 7 dní splniť si ohlasovaciu povinnosť nahlásením všetkých osôb bývajúcich v spoločnej domácnosti u zástupcu vlastníkov bytov. Ten oboznámi nového majiteľa so Zmluvou o výkone správy a Domovým poriadkom. Správca zaeviduje zmenu vlastníka a počet osôb v domácnosti, ktoré majú vplyv na výpočet úhrady za služby spojené s užívaním bytu. Správca zároveň do 10 dní písomným výmerom určí novému vlastníkovi výšku zálohových platieb a príspevok do fondu prevádzky, údržby a opráv, termín a spôsob platenia.
2. Prenájom bytu vlastníkom musí byť oznámený zástupcovi vlastníkov bytov s uvedením, koľko osôb sa v byte bude zdržiavať a ich mená. Vlastník bytu musí nájomcu oboznámiť so všetkými prijatými pravidlami a zásadami bývania v dome a upozorniť ho, že tieto pravidlá musí bezpodmienečne dodržiavať.
3. Akékoľvek porušenia zásad bývania v dome rieši výbor vlastníkov s nájomcom, ale aj s vlastníkom, ktorý mu musí poskytnúť údaje o tom, ako sa s ním má skontaktovať v prípade potreby. Zodpovednosť za porušenie zásad bývania nesie vlastník bytu.

Čl. 11

Nájom spoločných častí domu, užívanie spoločných častí a zariadení

1. Predmetom nájmu miestností neslúžiacich na bývanie sú nebytové priestory, garáže alebo spoločné časti domu (kočíkárne, práčovne a pod.)
2. O každom prenájme spoločných častí domu rozhodujú vlastníci bytov na schôdzi vlastníkov.
3. Príjem z prenájmu spoločných častí a spoločných zariadení domu sú príjmom do fondu prevádzky, údržby a opráv bytového domu.

4. Spoločné časti a spoločné zariadenia domu sa užívajú len na účely, na ktoré boli zriadené. U spoločných častí domu ako sú kočíkárne, práčovne atď. môže dôjsť k zmene užívania alebo prenájmu týchto priestorov, ak o tom rozhodnú vlastníci (vždy nadpolovičnou väčšinou).

Čl. 12

Informačné zariadenia v dome

1. Informačná tabuľa (vývesná skrinka) by mala byť vyvesená na viditeľnom mieste na prízemí domu. Na informačnej tabuli by mali byť oznamy o dôležitých telefónnych číslach (požiarna ochrana, bezpečnosť, lekárska prvá pomoc, havarijná služba a pod.). Tiež by tam mali byť vyvesené dôležité oznamy týkajúce sa bytového domu (pozvánka na schôdzu vlastníkov bytov a nebytových priestorov, oznam o výsledku hlasovania, zápisnica zo schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov).

Čl. 13

Otváranie a zatváranie domu

1. Užívateľ bytu a osoby, ktoré s ním žijú v jednej domácnosti, sú povinné šetrne zaobchádzať s vchodovými dverami, ako aj s dverami situovanými do dvora.
2. V záujme ochrany majetku vlastníkov bytov a bezpečnosti v dome sú obyvatelia domu povinní pri príchode a odchode z domu presvedčiť sa, či sú dvere po nich riadne a bezpečne zavreté.
3. Kľúč od vchodových dverí vo vlastnom záujme všetkých užívateľov bytov môžu mať len trvalí obyvatelia domu, nájomníci alebo podľa potreby ich blízke osoby.
4. Do vchodového priestoru je púšťanie cudzích osôb bez overenia zakázané. Užívatelia bytov majú právo urobiť príslušné opatrenia na ich vykázanie z domu.

Čl. 14

Zástupca vlastníkov bytov

1. Zástupca vlastníkov vykonáva činnosť v súlade so záujmami vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Podľa vypracovaného harmonogramu – náplne činnosti zabezpečuje styk so správou a vlastníkmi domu. V styku so správcom domu koná v mene výboru vlastníkov zvolený zástupca. Ide najmä o kontrolu výkonu správy v dome v zmysle Zmluvy o výkone správy s osobitným zameraním na tvorbu a čerpanie finančných prostriedkov z fondu prevádzky, údržby a opráv, sústredených na úcte domu a na vzájomné dodržiavanie zmluvných podmienok zo strany vlastníkov a správcu bytového domu.

2. Spory vznikajúce porušením prijatých zásad Domového poriadku a pravidiel správania sa v dome, môžu vlastníci riešiť cestou zástupcu vlastníka bytov alebo, ak sa jedná o priestupok, možno ho riešiť v zmysle zák.č. 372/1990 Zb. o priestupkovom konaní, alebo súdnou cestou podaním žaloby zo strany vlastníka, správcu alebo zástupcu vlastníkov.

Čl. 15

Záverečné ustanovenia

1. Tento domovy poriadok musí byť vyvesený na takom mieste vo vchode, ktoré je prístupné všetkým užívateľom bytov.
2. Domový poriadok bol schválený Predstavenstvom Stavebného bytového družstva Bratislava I. dňa 19.12.2012 pod číslom Uznesenia 111/12/2012.
3. Tento domový poriadok nadobúda účinnosť dňa 01.02.2013. Dňom účinnosti sa zároveň zrušuje doterajší domový poriadok.