

# DOMOVÝ PORIADOK BYTOVÉHO DOMU ZUURI

## PRVÁ ČASŤ VŠEOBECNÉ USTANOVENIA

### Článok I. Úvodné ustanovenie

1. Pre účely tohto domového poriadku **sa domom rozumie** bytový dom, so súpisným číslom 9167, na ulici Univerzitná v Žiline, vchod č. 10 a 12, postavený na pozemkoch parcelách CKN č. 5038/74, k.ú. Žilina, Okres: Žilina, Obec: Žilina, zapísaný na liste vlastníctva č. 11552, k.ú. Žilina, Okres: Žilina, Obec: Žilina, vedenom Okresným úradom Žilina, Katastrálny odbor (ďalej len „**dom**“).
2. Pre účely tohto domového poriadku **sa bytmi rozumejú** obytné miestnosti alebo súbor obytných miestností v dome, spolu s ich príslušenstvom, usporiadané do funkčného celku s vlastným uzavretím, pričom sú určené na bývanie a môžu na tento účel slúžiť ako samostatné jednotky (ďalej len „**byty**“).
3. Pre účely tohto domového poriadku **sa nebytovými priestormi rozumejú** miestnosti alebo súbor miestností, ktoré sú určené na iné účely ako na bývanie, pričom sa nejedná o príslušenstvo bytov, ani o spoločné časti a spoločné zariadenia domu.
4. Pre účely tohto domového poriadku **sa skladovými nebytovými priestormi rozumejú** nebytové priestory, ktoré sú určené na skladovanie a na odkladacie účely, nachádzajúce sa na 1. nadzemnom podlaží (prízemí) domu alebo nadzemných podlažiach domu (ďalej len „**sklad**“).
5. Pre účely tohto domového poriadku **sa pivničnými kobkami rozumejú** jednotlivé priestory, ktoré sú rozdelené systémovými deliacimi priečkami, nachádzajúce sa v nebytových priestoroch (skladoch), ktoré sú určené na skladovanie a na odkladacie účely nachádzajúce sa na 1. nadzemnom podlaží (prízemí) domu alebo nadzemných podlažiach domu (ďalej len „**pivničné kobky**“).
6. Pre účely tohto domového poriadku **sa parkovacími státiami rozumejú**, garážové parkovacie státi, nachádzajúce sa, pod bytovým domom, ktoré sú určené výlučne na parkovanie osobných motorových vozidiel a motocyklov a sú označené vodorovným číselným značením) (ďalej len „**parkovacie státi**“).
7. Pre účely tohto domového poriadku **sa obchodnými priestormi rozumejú** nebytové priestory, ktoré sú určené na výkon podnikateľskej činnosti (ďalej len „**obchodné nebytové priestory**“)  
(skladové nebytové priestory, pivničné kobky, parkovacie státi a obchodné nebytové priestory ďalej spolu tiež ako „**nebytové priestory**“).  
(byty, nebytové priestory ďalej spolu tiež ako „**nehnutelnosti**“).
8. Pre účely tohto domového poriadku **sa spoločnými časťami domu rozumejú** časti domu nevyhnutné na jeho podstatu a bezpečnosť, najmä základy domu, strechy, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodištia a iné (ďalej len „**spoločné časti domu**“).
9. Pre účely tohto domového poriadku **sa spoločnými zariadeniami domu rozumejú** zariadenia, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu, a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo domu. Takýmito zariadeniami sú najmä výťahy, kotolne vrátane technologického zariadenia, bleskozvody, komíny, vodovodné, teplotné, kanalizačné, elektrické a telefónne prípojky (ďalej len „**spoločné zariadenia domu**“).
10. Pre účely tohto domového poriadku **sa príslušenstvom domu rozumejú** kontajnerové stojiská s polozapustenými kontajnermi, ktoré sa nachádzajú na pozemkoch patriacich k domu (ďalej len „**príslušenstvo domu**“).
11. Pre účely tohto domového poriadku **sa vlastníkom bytov rozumie** spoločnosť [●], so sídlom [●] IČO: [●], spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri Okresný súd [●] (ďalej len „**vlastník bytov**“).
12. Pre účely tohto domového poriadku **sa vlastníkom nebytových priestorov a parkovacích státí rozumie** spoločnosť [●], so sídlom [●], IČO: [●], spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri Okresný súd [●]

(ďalej len „**vlastník nebytových priestorov a parkovacích státi**“).

13. Pre účely tohto domového poriadku **sa vlastníkom nehnuteľností** rozumie vlastník bytov a vlastník nebytových priestorov a parkovacích státi (ďalej len „**vlastník nehnuteľností**“).
14. Pre účely tohto domového poriadku **sa nájomcami rozumejú** fyzické osoby v prípade nájmu nehnuteľností, alebo právnické osoby v prípade nájmu nebytových priestorov a parkovacích státi, ktoré sú na základe nájomnej zmluvy uzatvorenej s vlastníkom nehnuteľností, oprávnené užívať nehnuteľnosti (ďalej len „**nájomcovia**“).
15. Pre účely tohto domového poriadku **sa správcom domu rozumie** spoločnosť Bytterm, a.s., so sídlom ul. Saleziánska 4, 010 77 Žilina, IČO: 31584705, spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri OS Žilina, Odd. Sa, vložka č.: 156/L (ďalej len „**správca domu**“).
16. Pre účely tohto domového poriadku **sa nájomnou zmluvou rozumie** (i) zmluva o nájme bytu a/alebo (ii) zmluva o nájme nebytového priestoru a/alebo (iii) zmluva o nájme parkovacieho státi uzavretá medzi vlastníkom nehnuteľností a nájomcom, ktorých predmetom je nájom bytu a/alebo skladu a/alebo pivničnej kobky a/alebo parkovacieho státi a/alebo nebytového priestoru, pričom všetky tieto zmluvy sú navzájom previazané a neoddeliteľné (ďalej len „**nájomná zmluva**“).
17. Pre účely tohto domového poriadku:
  - **sa osobami oprávnenými užívať nehnuteľnosti spolu s nájomcami** rozumejú tretie osoby, ktoré sú uvedené v nájomnej zmluvy uzatvorenej s vlastníkom nehnuteľností a sú na základe nej oprávnené užívať nehnuteľnosti spolu s nájomcami (ďalej len „**osoby oprávnené užívať nehnuteľnosti spolu s nájomcami**“),
  - **sa inými osobami zdržiavajúce sa so súhlasom nájomcov v dome** rozumejú tretie osoby, ktoré sa na základe súhlasu nájomcov zdržiavajú v dome (ďalej len „**osoby zdržiavajúce sa so súhlasom nájomcov v dome**“).

Osoby oprávnené užívať nehnuteľnosti spolu s nájomcami a osoby zdržiavajúce sa so súhlasom nájomcov v dome, sú povinné dodržiavať tento domový poriadok a primerane plniť povinnosti, ktoré stanovuje. Nájomca zodpovedá za konanie osôb oprávnených užívať nehnuteľnosti spolu s nájomcami a osôb zdržiavajúcich sa so súhlasom nájomcov v dome.

18. Tento domový poriadok upravuje najmä vzájomné vzťahy vlastníka nehnuteľností, jednotlivých nájomcov bytov a/alebo nebytových priestorov resp. pivničných kobiek a/alebo parkovacích státi a správcu domu, pri užívaní bytov v dome a/alebo nebytových priestorov resp. pivničných kobiek v dome a/alebo garážových státi, spôsob zabezpečenia poriadku, pokoja a čistoty v dome a jeho okolí, ako aj spôsob užívania spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva domu.
19. Základné práva a povinnosti vlastníka nehnuteľností a nájomcov nehnuteľností, upravuje najmä zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov, zákon č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, zákon č. 222/2022 Z. z. o štátnej podpore nájomného bývania a o zmene a doplnení niektorých zákonov a zákon č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov.

## Článok II.

### Práva a povinnosti vlastníka nehnuteľností a práva a povinnosti nájomcov nehnuteľností pri ich užívaní

1. Nájomcovia nehnuteľností majú právo užívať nehnuteľností, spoločné časti domu, spoločné zariadenia domu a príslušenstvo domu na základe nájomnej zmluvy uzatvorenej s vlastníkom nehnuteľností, v súlade s týmto domovým poriadkom a právo využívať služby, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním nehnuteľností.
2. Nájomcovia nehnuteľností sú povinní užívať nehnuteľnosti, spoločné časti domu, spoločné zariadenia domu a príslušenstvo domu v súlade s dobrými mravmi a v súlade s nájomnou zmluvou uzatvorenou s vlastníkom nehnuteľností. Jednotliví nájomcovia nehnuteľností sú povinní konať a počínať si tak, aby sa navzájom pri užívaní nehnuteľností nerušili a neohrozovali, pričom to platí aj vo vzťahu k ostatným užívateľom nehnuteľností.
3. Nájomcovia garážových parkovacích státi sú povinní užívať garážové parkovacie státi výlučne za účelom parkovania osobných motorových vozidiel a motocyklov a to tak, aby neobmedzovali iných nájomcov garážových parkovacích státi, t.j. sú oprávnení užívať len garážové parkovacie státi,

ktorého číslo je uvedené v nájomnej zmluve a pri parkovaní nie sú oprávnení presahovať osobným motorovým vozidlom alebo motocyklom vodorovné značenie, ani parkovať mimo vodorovné značenie, či iným spôsobom blokovat' príjazdové trasy, vjazd, či iným spôsobom obmedzovať ostatných užívateľov alebo nájomcov parkovacích státi. Garážové parkovacie státi nesmú slúžiť na skladovanie žiadnych predmetov.

4. Nájomcovia sú povinní včas nahlasovať poruchy a závady v nehnuteľnostiach, ktoré užívajú, ako aj v spoločných častiach domu v súlade s nájomnou zmluvou, inak zodpovedajú za škody, ktoré nesplnením tejto povinnosti vznikli. Nájomcovia nehnuteľností sú povinní v súlade s nájomnou zmluvou oznámiť správcovi domu bez zbytočného odkladu, potrebu tých opráv v nehnuteľnostiach, ktoré má v zmysle platných záväzkových vzťahov (nájomnej zmluvy) alebo právnych predpisov znášať vlastníci nehnuteľností a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedajú za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
5. Nájomcovia nehnuteľností sú povinní umožniť správcovi domu, alebo ním poverenej osobe, na požiadanie, na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere, vstup do nehnuteľnosti, za účelom vykonania opravy a údržby nehnuteľností, alebo ich častí, ktoré sú prístupné z nehnuteľností, ktorý užíva; inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
6. V prípade nutnosti naliehavého vstupu do niektorej z nehnuteľností za existencie priamo hroziaceho nebezpečenstva (ohrozenie života, zdravia, majetku), ktoré za daných okolností nie je možné odvrátiť inak, je vstup možný aj bez súhlasu nájomcov, a ti aj za násilného prekonania vstupných dverí alebo okien. Zodpovednosť za škodu, ktorá vznikla násilným vstupom do niektorej z nehnuteľností sa spravuje platnými právnymi predpismi.
7. Ak niektorý z nájomcov bezdôvodne odmietne alebo obmedzí vstup do niektorej z nehnuteľností 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 nehnuteľností, je povinný uhradiť zvýšenie ceny vykonávaných prác a všetky škody, ktoré týmto odmietnutím alebo odopretím vznikli. Týmto nie sú dotknuté prípadné sankcie, ktoré by mohli vyplývať nájomcom z nájomnej zmluvy, uzatvorenej s vlastníkom nehnuteľností.

### **Článok III.**

#### **Stavebné úpravy nehnuteľností**

1. Vlastník nehnuteľností je oprávnený v dome vykonávať úpravy, v súlade s platnými a účinnými právnymi predpismi, pričom zákon č. 50/1976 Zb. zákon o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov a vyhláška Ministerstva životného prostredia SR č. 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona, určujú prípady, ktorých na stavebné práce postačí stavebnému úradu ohlásiť stavebné úpravy a udržiavacie práce a tiež prípady, v ktorých je potrebné stavebné povolenie, ako aj prípady, v ktorých nie je potrebné ani ohlásenie.
2. Nájomcovia nie sú oprávnení v nehnuteľnostiach, ktoré v zmysle nájomnej zmluvy užívajú, vykonávať akékoľvek opravy tak, ako je uvedené v nájomnej zmluve uzatvorenej s vlastníkom nehnuteľností. Nájomcovia nehnuteľností nesmú bez predchádzajúceho písomného súhlasu vlastníka nehnuteľností, a to ani na vlastné náklady, vykonať v nehnuteľnostiach ktoré užívajú, žiadne zmeny alebo stavebné úpravy alebo podstatné zmeny.

## **DRUHÁ ČASŤ UŽÍVANIE DOMU**

### **Článok IV.**

#### **Pokoj v dome**

1. Nájomcovia nehnuteľností sú povinní správať sa tak, aby nerušili užívateľov ostatných nehnuteľností nadmerným hlukom (vrátane hlukom, ktorý môžu spôsobiť zvieratá), prachom, emisiami, dymom a pod., nerobili výtržnosti, ani inak nezhoršovali podmienky riadneho užívania nehnuteľností v dome.
2. Nočný kľud je stanovený od 22.00 hod. do 06.00 hod. nasledujúceho dňa. V tomto čase nie je

povolené vykonávať akúkoľvek činnosť, ktorá by spôsobovala nadmerný hluk a rušila ostatných nájomcov nehnuteľností (vrátane hluku, ktorý môžu spôsobiť zvieratá).

3. Nájomcovia sú povinní v čase nočného kludu stíšiť televízne, rozhlasové a ostatné audiovizuálne zariadenia na izbovú počuteľnosť.

#### **Článok V. Uzamykanie domu a prísľušenstva**

1. Nájomca pri odovzdaní a prevzatí nehnuteľností obdržal čip určený na odomykanie vchodových dverí do domu.
2. Z dôvodu zamedzenia prístupu cudzích osôb do domu, ako aj ochrany majetku, sú nájomcovia nehnuteľností povinní počas celého dňa zatvárať vchodové dvere do domu.

#### **Článok VI. Zabezpečenie prístupu do domu**

1. Kľúče od vchodových dverí do domu a všetkých uzamknutých spoločných priestorov v dome má v jednom vyhotovení aj správca domu.
2. Každý nájomca nehnuteľností je povinný (po identifikácii osôb) vpustiť do domu havarijnú službu, príslušníkov požiarneho zboru, osoby poskytujúce lekársku pomoc a kontrolné orgány štátnej správy a samosprávy.
3. Neoprávneným osobám je zakázané vstupovanie do technologických miestností domu.

#### **Článok VII. Poriadok a čistota v dome a v jeho okolí**

1. Čistotu a poriadok v spoločných častiach domu a v spoločných zariadeniach domu, ako aj v okolí domu, zabezpečuje vlastník nehnuteľnosti.
2. Každý nájomca nehnuteľností je povinný bezodkladne, na vlastné náklady, odstrániť väčšie znečistenie spoločných priestorov, ktoré spôsobil, alebo ktoré spôsobili zvieratá, ktorým umožnil vstup do domu a nehnuteľností.
3. Systém nakladania s odpadmi upravuje všeobecné záväzné nariadenie mesta alebo obce o nakladaní s komunálnymi odpadmi a drobnými stavebnými odpadmi. Umiestnenie kontajnerov a pokyny pre triedenie a likvidáciu odpadu tvorí prílohu č. 2 Domového poriadku.
4. Každý nájomca nehnuteľností je povinný zhromažďovať a triediť komunálny odpad a jeho jednotlivé zložky ukladaním do vyhradených kontajnerov, zberných nádob, príp. miest na to určených. Nájomca nehnuteľností nesmie znečisťovať priestor okolo kontajnerov, nesmie poškodzovať zberné nádoby, ich označenie ani ich premiestňovať zo stanoviska. Nájomca nehnuteľností nesmie znemožniť (napr. parkovaním auta) vykonanie pravidelného odvozu odpadu. Nájomca nehnuteľností nesmie do zberných nádob a kontajnerov na zmesový komunálny odpad ukladať horúci popol, uhynuté zvieratá, horľavý, výbušný odpad a odpad, ktorý by svojim zložením ohrozil zdravie zamestnancov spoločnosti, ktorá zabezpečuje odvoz odpadu. Nájomcovia nehnuteľností nesmú odhadzovať odpady do kanalizačných zariadení (záchody, výlevky) a vyhadzovať odpad z okien.
5. V spoločných častiach domu a v spoločných zariadeniach domu (schodiská, chodby a iné), v technologických miestnostiach, nie sú nájomcovia oprávnení uskladňovať akýkoľvek odpad, nábytok a iný nadrozmerový odpad, ani vytvárať iné prekážky.
6. Nájomcovia bytov a/alebo nebytových priestorov nesmú vetrať byty alebo nebytové priestory do chodby a výpami napr. z varenia alebo dymom z cigariet zamorovať ovzdušie schodiska.
7. Nebezpečné látky ako napr. kyseliny, aerosólové spreje, azbest, palivá, batérie, farbivá, pesticídy, jedy a pod. nesmú byť umiestnené v spoločných častiach domu, ani v spoločných zariadeniach domu, ani v bytoch alebo nebytových priestoroch. Je zakázané skladovať v dome, v byte alebo v nebytovom priestore horľaviny a výbušniny (napr. benzín, petrolej, fľaše so stlačeným plynom).
8. V bytoch (s výnimkou balkónov a terás), v nebytových priestoroch, v spoločných častiach domu a v spoločných zariadeniach domu je zakázané fajčiť, iným spôsobom používať tabakové výrobky

alebo omamné látky. V spoločných častiach domu a v spoločných zariadeniach domu je zakázané požívať alkoholické nápoje.

9. Je zakázané umiestňovať reklamy, označenia, upozornenia a iné písomnosti na okná, spoločné časti, zariadenia a príslušenstvo domu.
10. Okrem označení, reklám, upozornení a iných písomných označení výslovne schválených vlastníkom nehnuteľností alebo prostredníctvom správcu domu, nesmie žiadny nájomca v dome vystavovať, písať, kresliť alebo pripevniť na žiadnu vonkajšiu a/alebo vnútornú časť domu žiadne takéto označenie. V prípade porušenia vyššie uvedeného po primeranom upozornení od vlastníka nehnuteľností a/alebo správcu domu do 30 dní neodstráni spomenuté označenie, môže vlastník nehnuteľností a/alebo správcu domu takéto označenie odstrániť na náklady nájomcu a dotknutému nájomcov vyúčtovať náklady spojené s odstránením takéhoto označenia a za nájom spoločných častí domu.
11. Žiadne priestory v dome alebo jeho okolí nesmú byť využívané na aukčný alebo iný predaj tovaru akéhokoľvek druhu.
12. Distribúcia akýchkoľvek letákov a výkon iných podobných reklamných aktivít je mimo priestoru vyčleneného na dané aktivity v dome prísne zakázaná.
13. Chodby a schodiská musia zostať priechodné, tzn., že nájomca nesmie skladovať (hoci aj krátkodobo) akýkoľvek materiál, odpad, osobné veci (napr. kočíky, bicykle a pod.), ktorý by zamedzoval/zužoval priechod na chodbách. Požiarna dvere musia zostať trvale uzatvorené, ale nie zamknuté na kľúč. Je zakázaná akákoľvek manipulácia s nimi.

#### **Článok VIII. Informačné zariadenia v dome**

1. Vlastník nehnuteľností resp. správca domu označí poštové schránky číslom, pričom nájomca je oprávnený označiť svoju pridelenú poštovú schránku svojim menom. Vlastník nehnuteľností resp. správca domu zabezpečí pridanie čísla užívaného bytu v systéme elektronického vrátnika.
2. Správca domu umiestni vo vchode domu, na viditeľnom mieste, závesnú tabuľu na oznamy. Základné informácie, ktoré sa v skrinke oznamujú, musia obsahovať:
  - adresu správcu domu s uvedením telefónnych čísiel do firmy správcu domu a na havarijnú službu výťahov a inžinierskych sietí;
  - údaje o spoločnosti, ktorá zabezpečuje upratovanie spoločných častí a zariadení domu, harmonogram upratovania, ako aj termíny vykonávania upratovacích prác;
  - umiestnenie domových uzáverov vody, plynu, kúrenia;
  - telefónne čísla pre tiesňové volania;
  - kontakt na správcu domu poverenú osobu, ktorá ma kľúče od zamknutých spoločných priestorov,
  - kontakt na providera, ktorý je poskytovateľom internetových služieb Orange Slovensko, a.s. ([www.orange.sk/](http://www.orange.sk/)) a DSI DATA, a. s. ([www.dsidata.sk/](http://www.dsidata.sk/))
3. Správca domu označí spoločné časti domu a spoločné zariadenia domu s určením charakteru účelu ich využitia.
4. Správca domu označí hlavný uzáver vody, plynu, elektrickej energie a hlavný merač množstva vody (SV, TUV).

#### **Článok IX. Vyvesovanie a vykladanie vecí z okna a balkóna alebo terás**

1. V zmysle nájomnej zmluvy, ktorú majú nájomcovia uzatvorenú s vlastníkom nehnuteľností boli nájomcovia poučení o tom, že dom, ako aj vonkajší vzhľad domu – fasáda (t.j. fasádne prvky, vrátane úpravy balkónov, terás, okien a parapetov), je súčasťou architektonického diela, ktoré požíva ochranu stanovenú v platných právnych predpisoch najmä v zákone č. 185/2015 Z.z. autorský zákon v platnom znení a nájomcovia sa zaväzujú zdržať akýkoľvek zásahov do architektonického diela. Za zásahy do architektonického diela sa považujú najmä umiestnenie

akéhokoľvek zariadenia ako napr. satelit, parabolická anténa, klimatizačná jednotka, rekuperačná jednotka, zasklenie balkónov, terás, exteriérové prístrešie, clony a tienidlá, príp. iné exteriérové doplnky na vonkajšiu fasádu domu alebo na balkóny, výmena alebo zásahy a úpravy okien, dverí, parapetov.

2. Kvety a veci umiestnené na balkónoch a terasách domu musia byť bezpečne zaistené proti pádu. Pri polievaní kvetín alebo iných vecí umiestnených na balkónoch a terasách domu, nesmie voda pretekať a poškodzovať spoločné časti domu, veci susediacich užívateľov a chodcov a ohrozovať bezpečnosť osôb a majetku.
3. Balkóny domu je potrebné udržiavať v čistote a odstránenie nečistoty a snehu vykonávať tak, aby nedošlo k poškodeniu spoločných častí domu, k poškodeniu vecí susediacich užívateľov a chodcov, a k ohrozeniu bezpečnosti osôb a majetku, najmä v súlade s užívateľským manuálom k bytom a nebytovým priestorom.
4. Prášenie alebo trasenie kobercov, rohožík, perín, zmetákov, metiel, prachoviek a pod. z okien, bytov, nebytových priestorov alebo spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, balkónov a terás, je prísne zakázané. V spoločných častiach domu a v spoločných zariadeniach domu je zakázané vyhadzovať odpadky a čistiť šatstvo, koberce, obuv a iné predmety. Cigarety, ohorky, popol, smeti a pod. je zakázané vyhadzovať cez okná, balkóny a terasy a takisto je zakázané odhadzovať ich v spoločných častiach domu a zariadeniach domu.
5. Nájomcovia berú na vedomie, že nakoľko sa na fasádu domu vzťahuje záruka dodávateľa tejto fasády, počas trvania záruky nie je zo strany nájomcov možné vykonávať akéhokoľvek zásahy do fasády, vrátane úpravy balkónov, terás, okien, parapetov, umiestňovať akéhokoľvek nápisy alebo označenia na fasádu domu, nakoľko by tým prišlo k zániku záruky na fasádu domu a nájomcovia by v takom prípade zodpovedali vlastníkovi nehnuteľností za všetky škody tým spôsobené.

## **Článok X.**

### **Užívanie spoločných častí domu a spoločných zariadení domu**

1. Spoločné časti domu a spoločné zariadenia domu môžu nájomcovia nehnuteľností užívať len na účel, na ktorý boli prvotne určené. Zmena účelu užívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu sa môže uskutočniť len v súlade s platnými právnymi predpismi najmä v súlade so zákonom č. 50/1976 Zb. zákon o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov.
2. V spoločných častiach domu a v spoločných zariadeniach domu sa nesmú umiestňovať a skladovať materiály a predmety ohrozujúce bezpečnosť nájomcov nehnuteľností, ani predmety, ktoré by mohli spôsobiť nebezpečenstvo vzniku požiaru alebo výbuchu, ani vytvárať iné prekážky.
3. V spoločných častiach domu a v spoločných zariadeniach domu platí zákaz:
  - a) Fajčiť a používať otvorený oheň;
  - b) Požívať alkoholické nápoje;
  - c) Vykonávať práce, ktoré môžu viesť k vzniku požiaru osobami bez odbornej kvalifikácie;
  - d) Umiestňovať bicykle, motocykle a iné motorové vozidlá mimo miest na to určených.
4. Chodníky, vchody, chodby, nádvorcia, výtahy, vestibuly a schodiská (s výnimkou, ak ide o predmet vlastníctva vo výlučnom užívaní Nájomcu v dome alebo v spoločnom užívaní niekoľkých Nájomcov v dome) nesmie Nájomca v dome blokovať, ani používať na iné účely ako príchod a odchod do a z priestorov, pričom je povinný používať výtahy a priechody, ktoré sú na tento účel určené. Tieto priestory sú určené na spoločné užívanie a nesmú byť blokované najmä z dôvodov bezpečného úniku osôb z domu v prípade požiaru a/alebo akejkoľvek inej krízovej situácie. Nájomca v dome nesmie zatarasovať únikové cesty a schodišťa akýmikoľvek predmetmi. Správca domu zabezpečuje údržbu všetkých vnútorných aj vonkajších komunikácií (nie vonkajších parkovacích miest).

## **Článok XI.**

### **Chov domácich zvierat**

1. Je zakázané chovať alebo držať zvieratá v bytoch (vrátane balkónov a terás), v nebytových priestoroch, na garážových parkovacích státiach, v spoločných častiach domu a v spoločných zariadeniach domu.

2. Nájomcovia sú oprávnení chovať domáce zvieratá v bytoch len v prípade, ak im to výslovne umožňuje nájomná zmluva, ktorú majú uzatvorenú s vlastníkom nehnuteľností.

## **Článok XII. Televízne a rozhlasové antény**

Nájomcovia nie sú oprávnení zriaďovať v/na ktorejkoľvek časti domu televízne, rozhlasové a satelitné antény.

## **Článok XIII. Spoločné a záverečné ustanovenia**

1. Tento domový poriadok je záväzný pre všetkých nájomcov nehnuteľností, pre osoby oprávnené užívať nehnuteľnosti spolu s nájomcami, ako aj pre iné osoby zdržiavajúce sa so súhlasom nájomcov v dome.
2. Tento domový poriadok bol schválený vlastníkom nehnuteľností dňa [●], pričom vlastník nehnuteľností je oprávnený meniť znenie tohto domového poriadku. Zmenu znenia domového poriadku je vlastník nehnuteľností povinný oznámiť nájomcom (postačuje aj zaslanie elektronicky – e-mailom), pričom tak môže učiniť aj prostredníctvom správcu domu. Takáto zmena domového poriadku je pre nájomcov záväzná momentom doručenia oznámenia o jeho zmene.
3. Správca domu zabezpečí, aby tento domový poriadok (vrátane jeho neskorších zmien) bol vyvesený na viditeľnom mieste v dome.
4. Neoddeliteľnou súčasťou tohto domového poriadku sú nasledovné prílohy:  
Príloha č. 1 – Kontaktné údaje, kontakty na nahlasovanie porúch a tiesňové linky  
Príloha č. 2 – Umiestnenie polozapustených veľkoobjemových kontajnerov MOLOK a pokyny pre triedenie a likvidáciu odpadu

Tento domový poriadok nadobudol účinnosť dňa .....

V Žiline, dňa .....

Správca domu  
Bytterm a.s.



## Telefonické kontakty služieb pre budovu

### Kontaktné údaje na Správcu budovy:

#### Od 7:00-11:00 hod – 12:00-15:30 hod

Infolinka	041 / 7633396
Ekonomické oddelenie	[•]
Technické oddelenie	[•]
Hlásenie porúch	041 / 72 322 50 alebo 041/ 72 491 00

#### Nonstop: 24/7

Tel. linka na Dispečing budovy	[•]
Tel. linka na Schindler Výtahy, s.r.o.	[•]
Tel. linka na dispečing zimnej údržby	[•]

### **RIEŠENIE HAVARIJNÝCH STAVOV, MIMORIADNYCH SITUÁCIÍ A UDALOSTÍ OHROZUJÚCICH ŽIVOT, ZDRAVIE A MAJETOK V BUDOVE**

Hasičský a záchranný zbor:	112, 150
Zdravotnícka záchranná služba:	112, 155
Policajný zbor:	112, 158
Mestská polícia v Žiline:	159
Poruchová služba - plyn:	[•]
- elektrina:	[•]
- voda:	[•]

## **Príloha č. 2 – Umiestnenie polozapustených veľkoobjemových kontajnerov MOLOK a pokyny pre triedenie a likvidáciu odpadu**

V exteriéri pri ulici Cesta k Palovej sa nachádzajú polozapustené veľkoobjemové kontajnery MOLOK. Každý kontajner má uzamykateľný poklop, ktorý sa otvára pomocou prístupového čipu. Tento čip je rovnaký ako ten, ktorým sa vchádza do bytového domu.

Nájomcovia bytov sú povinný vzniknuté odpady separovať. Odpadkové koše sú farebne označené a popísané podľa druhu odpadu.

### **Komunálny ČIERNÝ kontajner**

Slúži na zber **zmesového komunálneho odpadu**, teda odpadu z domácností, ktorý sa už nedá ďalej triediť ani recyklovať. Patria sem zvyšky, ktoré nepatria do plastov, papiera, skla, kovov či bioodpadu.

Nepatrí sem: nebezpečný odpad (batérie, farby, žiarivky), elektroodpad (chladničky, televízory), stavebný odpad.

### **PAPIER: MODRÝ kontajner**

Patrí sem: kancelársky papier, papierové a kartónové obaly (stlačené!), časopisy, noviny, letáky, katalógy, papierové škatule, obálky, listy, pohľadnice, počítačový papier, papierové tašky. Pred separovaním papiera je potrebné odstrániť kovové materiály (spinky), plastové časti používané pri väzbách, plastové obaly používané pri balení napr. časopisov, zmenšiť objem roztrhnutím, aby sa zabránilo skorému naplňaniu kontajnerov.

Nepatrí sem: znečistený, mokrý a mastný papier, použité plienky a hygienické potreby (hygienické vreckovky, utierky, dámske vložky a kozmetické vatové tampóny), nápojové kartóny, viacvrstvové kombinácie na bázy lepenky, voskový papier, iný znečistený papier.

### **PLASTY: ŽLTÝ kontajner**

Patrí sem: neznečistené PET fľaše od nápojov (nezálohované – pokrčené), plastové tašky a vrecká, obaly z kozmetiky, plastové obaly z domácnosti, fólie, téglíky od jogurtov, neznečistené plechovky od nápojov (nezálohované – stlačené), neznečistené nápojové kartóny, viacvrstvové kombinácie na bázy lepenky, kovové obaly, konzervy, fľaše od čistiacich prostriedkov, šampónov, aviváže, destilovanej vody, tekutých mydiel; bandasky neznečistené olejom.

Nepatrí sem: znečistené plasty, podlahové krytiny, obaly z nebezpečných látok (chemikálií, motorových olejov, farieb a pod.), linoleum, guma, kabelky, molitan, znečistené fólie, plexisklo, bazény, autoplasty, žalúzie, plastové obaly znečistené olejovými a ropnými látkami.

### **SKLO: ZELENÝ kontajner**

Patrí sem: neznečistené sklenené fľaše a obaly, sklenené poháre, sklenené črepy a vázy, čisté obaly z potravín, kozmetiky, tabuľové sklo bez drôtovej vložky.

Nepatrí sem: znečistené sklo, plexisklo, zrkadlá, keramika, porcelán, žiarivky, žiarovky, autosklo, TV obrazovky, sklo s kovovou výplňou, laboratórne sklo.

### **KUCHYNSKÝ ODPAD: HNEDÝ kontajner**

Ak je súčasťou kontajnerov hnedý kontajner, tento slúži na zber biologicky rozložiteľného kuchynského odpadu.

Patrí sem: zvyšky ovocia a zeleniny, nespotrebovaný chlieb a pečivo, mäsové a mliečne výrobky tuhého skupenstva), ryby, škrupiny z vajčiek, škrupiny z orechov a orieškov, kávová usadenina, sypaný čaj a čajové vrecká (bez šnúry a visačky, nie umelohmotné vrecká), zvyšky varenej stravy (bez tekutých zvyškov, napr. polievku treba predtým precediť cez sitko), znehodnotené potraviny bez obalu (napr. po dátume spotreby, napadnuté moľami, vysušené, splesnivené, skysnuté), rezané alebo črepníkové kvety, použité papierové kuchynské utierky.

Nepatrí sem: kuchynský odpad v iných ako kompostovateľných vreckách, použité alebo prebytočné jedlé oleje a tuky, tekuté potraviny (mlieko, polievky, omáčky), veľké kosti (napr. hovädzie, bravčové), potraviny v obaloch (pred vhodnením do nádoby ich treba vybalit'), mŕtve telá zvierat, zvieracie exkrementy, kávové kapsule, ohorky z cigariet, hygienické potreby (plienky a vložky), kozmetické potreby (odličovacie tampóny, vata, vlhčené a parfumované vreckovky a utierky).

## ODPAD ZO SŤAHOVANIA

Likvidáciu odpadu a obalov zo sťahovania si nájomníci zabezpečia vo vlastnej réžii, prípadne v réžii svojich dodávateľov a to mimo bytového odpadového hospodárstva.

## ODOMYKANIE/UZAMYKANIE KONTAJNEROV

Odomykanie prebieha priložením čipu na čítačku, ktorá je samostatná pre každý kontajner. Čítačka je umiestnená buď pri veku alebo na ľavej strane veka. Po priložení čipu sa veko odomkne a po jeho zatvorení sa opäť automaticky uzamkne. Po odomknutí je veko potrebné vždy fyzicky otvoriť, aby kontajner nezostal v odomknutom stave.



Čítačka umiestnená z boku



Čítačka umiestnená zvrchu