

# DOMOVÝ PORIADOK

## Prvá časť

### všeobecné ustanovenia

#### Čl. I.

#### Úvodné ustanovenie

Tento domový poriadok upravuje najmä práva a povinnosti vlastníka bytu, SVB JANTÁR 2 a 4 ako správcu bytového domu vlastníka (ďalej len SVB), prenajímateľa a nájomníka bytu vyplývajúce z užívania bytu, ich vzájomné vzťahy a vzájomné vzťahy nájomcov bytov a vlastníkov bytov v dome, spôsob zabezpečenia poriadku a čistoty v dome a jeho okolí, spôsob užívania nebytových priestorov, spoločných priestorov a zariadení domu. Základné práva a povinnosti vlastníkov a nájomníkov bytov upravuje Občiansky zákonník, zák. NR SR č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov a zákon 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov.

#### Čl. II.

#### Práva a povinnosti vlastníkov a nájomníkov bytov pri užívaní bytov

1. Vlastník bytu, osoby ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti, nájomcovia bytov, majú právo užívať byt a jeho príslušenstvo, právo užívať spoločné priestory a zariadenia domu a právo používať služby, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
2. Vlastník bytu, má právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe domu, rozhodovať ako spoluvlastník o spoločných zariadeniach a častiach domu, príslušenstve a pozemku, najmä o spôsobe ich prevádzky, údržby a opráv.
3. Vlastník bytu, ako aj nájomca bytu je povinný užívať byt, spoločné priestory a zariadenia domu riadne a riadne používať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
4. Vlastník bytu je povinný včas previesť opravy v byte, inak zodpovedá za škody, ktoré nesplnením povinností vznikla.
5. Nájomca bytu je povinný oznámiť vlastníkovi bez zbytočného odkladu potrebu väčších opráv v byte, ktoré má znášať vlastník a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá neplnením tejto povinnosti vznikla.
6. Vlastník bytu a nájomca bytu má povinnosť konať tak, aby pri užívaní, udržiavaní, zmenách, pri prenajatí bytu alebo nebytového priestoru v dome, prípadne jeho časti nerušil a neohrozoval ostatných vlastníkov vo výkone ich vlastníckych, spoluvlastníckych a spolužívateľských práv.
7. Vlastník a nájomník bytu je povinný umožniť na požiadanie na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do bytu, alebo nebytového priestoru, SVB, alebo osobe oprávnenej vykonať opravu a údržbu spoločných častí a zariadení domu, ktoré sú prístupné z bytu ktorý užíva.

8. Vlastník bytu je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v byte, alebo dome sám, jeho spolubývajúci, príp. návštevníci. Ak sa tak nestane, má SVB právo po predchádzajúcom upozornení závady a poškodenia odstrániť a požadovať od vlastníka náhradu.

## Čl. III.

### Stavebné úpravy bytu a nebytového priestoru

1. Stavebný zákon v znení zmien a doplnkov a vyhlášky, ktorými sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona určuje v ktorých prípadoch postačí stavebnému úradu ohlásenie stavebných úprav a udržiavacích prác, v ktorých prípadoch je potrebné stavebné povolenie (alebo iný dokument) a v ktorých prípadoch nie je potrebné ani ohlásenie.
2. Ohlásenie stavebných úprav je potrebné v prípade :
  - a. pri stavebných úpravách, ktorými sa podstatne mení vzhľad stavby, zasahuje sa do nosných konštrukcií stavby, mení sa spôsob užívania stavby a ohrozujú sa záujmy spoločnosti
  - b. pri udržiavacích prácach, ktoré by mohli ovplyvniť stabilitu stavby, požiaru bezpečnosť stavby, jej vzhľad, alebo životné prostredie.
3. Ohlásenie stavebných úprav nie je potrebné pri udržiavacích prácach ktoré neovplyvňujú stabilitu stavby, požiaru bezpečnosť stavby, jej vzhľad alebo životné prostredie.
4. V ostatných prípadoch je potrebné žiadať príslušný stavebný úrad o vydanie stavebného povolenia.
5. Pred zámerom uskutočniť stavebné úpravy v byte, alebo udržiavacie práce, je vlastník bytu, povinný písomne informovať SVB. SVB k zámeru vlastníka zaujme do 7 dní písomne stanovisko.
6. V záujme bezpečnosti vlastníkov bytov, každé nedodržanie stavebného zákona je SVB povinné ohlásiť stavebnému úradu.
7. Pred začatím stavebných prác je vlastník bytu povinný verejne oznámiť na informačnej tabuli na prízemí predmetného domu termín začiatku a ukončenia prác. SVB je povinné na tento účel poskytnúť priestor na informačnej tabuli.

## Druhá časť

### Užívanie bytového domu

#### Čl. I.

#### Pokoj v dome

1. Vlastník bytu a osoby, ktoré s ním žijú v domácnosti, ako aj iné osoby zdržiavajúce sa v dome, sú povinní správať sa tak, aby nerušili ostatných vlastníkov bytov nadmerným hlukom, nerobili výtržnosti, ani inak nezhoršovali podmienky riadneho užívania bytov.
2. Nočný klud je stanovený od 22.00 hod do 6.00 hod. V tomto čase nie je povolené vykonávať akúkoľvek činnosť, ktorá by spôsobovala nadmerný hluk. V tomto čase nie je dovolené hrať na hudobných nástrojoch, spievať, hlučne sa zabávať a pod.

3. Vlastníci bytov sú povinný v tomto čase stíšiť televízne, rozhlasové a ostatné audiovizuálne zariadenia na izbovú počuteľnosť.
4. Výnimkou z nočného klúdu môžu byť len oslavy celospoločensky uznávaných sviatkov.

## Čl. II

### Uzamykanie bytového domu

1. Z dôvodu zamedzenia prístupu cudzích ľudí do bytového domu, ako aj ochrany majetku vlastníkov bytov, sú vlastníci povinný uzamykať zadný vchod do domu od 22.00 hod. do 6.00 hod.
2. Pri výmene vchodovej zámkovej vložky má každý vlastník bytu právo na dva kľúče, hradené z fondu opráv. Výmenu vložky a rozmnoženie kľúčov zabezpečí SVB.
3. V prípade, že sú vchodové dvere vybavené automatickým otváraním z bytu vlastníka (automatický vrátnik), je vlastník bytu povinný dvere zatvárať (nie zamykať) aj počas dňa.

## Čl. III

### Zabezpečenie prístupu do bytového domu – kľúčová politika

1. V každom vchode domu je zástupcami vlastníkov poverená osoba ( domový dôverník ), ktorá zabezpečuje prístup do vchodu cudzím osobám a má kľúče od uzamknutých spoločných priestorov domu.
2. Kľúče od vchodových dverí a všetkých uzamknutých spoločných priestorov v dome má v jednom vyhotovení správca domu – Predseda SVB.
3. Každý vlastník bytu má povinnosť (po identifikácii) vpustiť do domu havarijnú službu, príslušníkov požiarneho zboru, osoby poskytujúcu lekársku pomoc, kontrolne orgány štátnej správy.
4. Vlastníci bytov, ktorí majú na poschodiach pred dverami namontované ďalšie bezpečnostné dvere alebo ochranné mreže sú povinní poskytnúť SVB jednu kópiu kľúča. Tento môže SVB použiť iba v prípade núdze alebo vykonania prác na spoločných zariadeniach, ktoré sú za mrežami/dverami.
5. Ak namontované mreže prekážajú prístupu vlastníka bývajúceho pred mrežami k rozvodnej skrini k jeho elektrickým ističom, vlastník má nárok na kópiu kľúča.

## Čl. IV.

### Poriadok a čistota v dome a jeho okolí

1. Čistotu a poriadok v spoločných častiach a zariadeniach domu, ako aj okolí domu zabezpečuje SVB.
2. Rozsah upratovacích a udržiavacích prác a interval ich vykonávania je zmluvne dohodnutý s dodávateľom služieb. Minimálne je to 2 x týždenne vchody do bytových domov a 1 x mesačne schodisko a chodby na poschodiach.
3. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru je povinný bezodkladne na vlastné náklady odstrániť väčšie znečistenie spoločných priestorov, ktoré spôsobil sám, jeho domáce zvierata, resp. jeho návšteva.
4. V prípade vykonávania stavebných úprav v byte vlastníka, ktoré je spojené so znečisťovaním spoločných priestorov v dome, najmä schodiska, je vlastník povinný

zabezpečiť ich priebežné čistenie. Vyprodukovaný drobný stavebný odpad je povinný vlastník bytu zlikvidovať na vlastné náklady. V opačnom prípade je SVB oprávnené na náklady vlastníka zabezpečiť odvoz odpadu alebo vyčistenie priestorov.

5. Systém nakladania s odpadmi je upravený príslušným Všeobecne záväzným nariadením o nakladaní s komunálnymi odpadmi a drobnými stavebnými odpadmi na území mesta Košice.
6. Vlastník je povinný triediť a zhromažďovať komunálny odpad a jeho jednotlivé zložky ukladať do vyhradených kontajnerov, zberných nádob, príp. miest na to určených.
7. Vlastník, bytu nesmie znečisťovať stanovište kontajnerov, nesmie poškodzovať zberné nádoby, ich označenie, ani ich premiestňovať zo stanovišťa.
8. Vlastník bytu nesmie znemožniť ( napr. parkovaním auta ) vykonanie pravidelného odvozu odpadu.
9. Vlastník bytu nesmie do zberných nádob a kontajnerov na zmesový komunálny odpad ukladať uhynuté zvieratá, horľavý, výbušný odpad a odpad, ktorý by svojím zložením ohrozil zdravie zamestnancov spoločnosti zabezpečujúcej odvoz odpadu.
10. Vlastník bytu nesmie odhadzovať odpady do kanalizačných zariadení (záchody, výlevky), vyhadzovať odpad z okien, kŕmiť vtáctvo a túlavé zvieratá.
11. V komunikačných priestoroch domu (schodiská, chodby) nie je dovolené uskladňovať akýkoľvek odpad, nábytok a iný nadrozmerný odpad.
12. Vlastník bytu nesmie vetrať byt do chodby a výparmi z varenia a dymom z cigariet zamorovať ovzdušie schodiska.
13. Vlastník bytu nesmie vo svojom byte zhromažďovať odpad v nadmernom množstve a tým spôsobovať hygienické a zdravotné riziká a hrozbu premnoženia škodcov. SVB je v takom prípade po predchádzajúcom upozornení oprávnené zabezpečiť odvoz a DDD priestorov na náklady vlastníka.

## Čl. V

### Informačné zariadenia v dome

1. Vlastník bytu je v súčinnosti so SVB povinný označiť svoj byt, nebytový priestor, poštovú schránku, ako aj priestory určené ako príslušenstvo bytu svojím menom, resp. názvom firmy.
2. SVB na prízemí umiestni v blízkosti domového vchodu na viditeľnom mieste závesnú skrinku na oznamy. Základné informácie, ktorá sa v skrinke musia nachádzať: - adresa SVB s uvedením telefónnych čísel na havarijnú službu výťahov a inžinierskych sietí, umiestnenie domových uzáverov vody, plynu, kúrenia, - telefónne čísla pre tiesňové volania, - meno osoby zodpovednej za uloženie kľúčov od zamknutých spoločných priestorov.
3. SVB označí hlavný uzáver vody, plynu, elektrickej energie a hlavný vodomer.
4. SVB je povinné označiť priestory piktogramami vyplývajúcich z BOZP a OPP alebo určenými opatreniami úradov alebo obce.

## Čl. VI.

### Prášenie a čistenie predmetov

1. Vytriasať, prášiť a čistiť predmety z okien bytov je zakázané.

2. Vlastníkom je k dispozícii upratovací kumbál so základnými čistiacimi pomôckami na prízemí pre prípad vyčistenia väčších predmetov mimo budovy.

## Čl. VII

### Vyvesovanie a vykladanie vecí

1. Veci uložené, alebo vyvesené v oknách viditeľných z verejného priestranstva nesmú rušiť vzhľad domu.
2. Kvety umiestnené na parapetoch okien a na balkónoch musia byť bezpečne zaistené proti pádu. Pri ich polievaní nesmie voda pretekať a poškodzovať spoločné časti domu, veci susedných vlastníkov a chodcov.

## Čl. VIII

### Užívanie spoločných priestorov domu

1. Spoločné priestory v dome môžu vlastníci ,resp. nájomníci bytov užívať len na účel, na ktorý boli prvotne určené. Zmena účelu užívania priestorov, môže byť vykonaná len v súlade so stavebným zákonom.
2. V spoločných priestoroch domu, nesmú byť umiestňované materiály a predmety ohrozujúce bezpečnosť vlastníkov, resp. nájomcov bytov a ktoré by mohli vyvolať nebezpečenstvo vzniku požiaru, alebo výbuchu.
3. Do priestorov pre bicykle možno okrem bicyklov, detských kočíkov a invalidných vozíkov umiestňovať aj detské kolobežky, trojkolky, nie však mopedy a motorky.
4. Za odborné prehliadky inštalovaných elektrických zariadení zodpovedá SVB.
5. V prípade, že Zhromaždenie určí účel užívania jednotlivých miestností, SVB je následne povinné zverejniť pravidlá a spôsob užívania týchto priestorov na viditeľnom mieste.

## Čl. IX.

### Chov domácich zvierat

1. Domáce zvieratá, najmä mačky a psy možno chovať v byte, iba v súlade s všeobecne záväzným nariadením mesta Košice a mestskej časti Juh o chove zvierat.
2. Vlastníci domácich zvierat sú povinní dbať na to aby zvieratá nespôsobovali hygienické nedostatky, alebo nečistotu v dome a jeho okolí. Zvieracie exkrementy sú povinní bezodkladne odstrániť a zlikvidovať.
3. Vlastníci domácich zvierat sú povinní zabezpečiť, aby nedošlo k obťažovaniu spoluvlastníkov zavíjaním, brechaním zvierat alebo iným spôsobom.
4. V prípade, že mestská časť zisťuje počet psov v dome prostredníctvom SVB, sú vlastníci a nájomníci bytov povinní pravdivo uviesť údaje do zisťovacieho hárku. SVB má právo skontrolovať pravdivosť údajov za celý dom.
5. Je zakázané chovať, alebo držať zvieratá na balkónoch, v pivniciach a v iných spoločných priestoroch.

## Čl. X.

## Spoločné a záverečné ustanovenia

1. Tento domový poriadok bol odsúhlasený väčšinou vlastníkov bytov v dome dňa .....a stáva sa pre každého vlastníka bytu záväzným, vzťahuje aj na ostatné osoby, ktoré sa v jeho byte zdržujú, ako aj na nájomníkov obecných bytov ( pokiaľ nájomná zmluva neustanovuje inak ) a podnájomníkov bytov a ich členov domácnosti.

### Čl. XI.

1. Správca zabezpečí, aby bol tento domový poriadok vyvesený na viditeľnom mieste v dome.

V.....,

dňa .....

..... správca