

## Prvá časť Všeobecné ustanovenia

### Článok I.

#### Úvodné ustanovenie

1. Tento domový poriadok upravuje najmä vzájomné vzťahy vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome (ďalej len „vlastníci“), nájomcov bytov, nebytových a spoločných priestorov v bytovom dome (ďalej len „nájomcovia“) a správcu bytového domu pri užívaní bytov v dome, nebytových priestorov v dome (ďalej len „NP“), spoločných častí a spoločných zariadení domu (ďalej len „SČaSZ“) spôsob zabezpečenia poriadku, pokoja a čistoty v dome a jeho okolí, ako aj spôsob užívania SČaSZ. Základné práva a povinnosti vlastníkov, nájomcov a správcu upravuje Občiansky zákonník, Zákon č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení a Zákon č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení.

### Článok II.

#### Práva a povinnosti vlastníkov a nájomcov bytov, NP a SČaSZ (ďalej len „užívatelia“) pri užívaní bytov, NP a SČaSZ

1. Užívatelia a osoby, ktoré s nimi žijú v spoločnej domácnosti majú právo užívať byt a jeho príslušenstvo, právo užívať SČaSZ a právo používať služby, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
2. Vlastník bytu, resp. NP má právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe domu, rozhodovať ako spoluvlastník o SČaSZ, príslušenstve a pozemku, najmä o spôsobe ich prevádzky, údržby a opráv.
3. Užívateľ je povinný užívať byt, resp. NP, SČaSZ riadne a riadne používať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu, resp. NP.
4. Vlastník bytu, resp. NP je povinný včas vykonať opravy v byte, resp. NP na SČaSZ, inak zodpovedá za škody, ktoré nesplnením povinností vznikli.
5. Nájomca bytu, resp. NP je povinný oznámiť vlastníčkovi bez zbytočného odkladu potrebu väčších opráv v byte, resp. NP, ktoré má znášať vlastník, a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá neplnením tejto povinnosti vznikla.
6. Užívateľ je povinný konať tak, aby pri užívaní, udržiavaní, zmenách, pri prenajatí bytu alebo NP v dome, prípadne jeho časti, nerušil a neohrozoval ostatných užívateľov vo výkone ich vlastníckych, spoluvlastníckych a užívacích práv.
7. Užívateľ je povinný umožniť na požiadanie, na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere, vstup do bytu, NP alebo spoločného priestoru (ďalej len „SP“) správcovi, alebo osobe oprávnenej vykonať opravu a údržbu SČaSZ, ktoré sú prístupné z bytu, NP alebo SP, ktorý užíva.
8. Užívateľ je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v dome sám, jeho spolubývajúci, prípadne jeho návštevník. Ak sa tak nestane, správca má právo po predchádzajúcom upozornení závady a poškodenia odstrániť a požadovať od užívateľa náhradu.

### Článok III.

#### Stavebné úpravy bytu a nebytového priestoru

1. Vlastník môže v dome vykonávať úpravy len ak sú v súlade s platnými právnymi predpismi. Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (Stavebný zákon) v znení neskorších predpisov a vyhláška MŽP SR č. 453/2000 Z. z. ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona určujú prípady, v ktorých na stavebné práce postačí stavebnému úradu ohlásiť stavebné úpravy a udržiavacie práce a tiež prípady, v ktorých nie je potrebné ani ohlásenie.
2. Stavebné povolenie (§5 stavebného zákona) sa vyžaduje pri zmene stavby, najmä pri prístavbe (pôdorysné rozšírenie stavby), nadstavbe, (zvýšenie stavby) a pri stavebných úpravách (keď sa zachováva vonkajšie pôdorysné aj výškové ohraničenie stavby). Na vyžiadanie stavebného povolenia sa vyžaduje súhlas nadpolovičnej väčšiny vlastníkov bytov a NP v dome.
3. Ohlásenie stavebných úprav je potrebné:
  - pri stavebných úpravách, ktorými sa podstatne nemení vzhľad stavby, nezasahuje sa do nosných konštrukcií stavby, nemení sa spôsob užívania stavby a neohrozuje sa záujmy spoločnosti (§55 ods.2 písm. b/ stavebného zák.),
  - pri udržiavacích prácach, ktoré by mohli ovplyvniť stabilitu stavby, požiaru bezpečnosť stavby, jej vzhľad, alebo životné prostredie a pri všetkých udržiavacích prácach na stavbe, ktorá je kultúrnou pamiatkou (§55 ods.2 písm. c/ stavebného zákona).
4. Ohlásenie stavebných úprav nie je potrebné pri udržiavacích prácach, ktoré neovplyvňujú stabilitu stavby, požiaru bezpečnosť stavby, jej vzhľad alebo životné prostredie.
5. O zámere uskutočniť stavebné úpravy alebo udržiavacie práce v byte alebo v NP, so žiadosťou o stanovisko k vplyvu týchto úprav a prác, najmä na vzhľad a stabilitu domu a k potrebe vyžiadať stavebné povolenie alebo ohlásiť práce stavebnému úradu, je vlastník povinný písomne informovať správcu. Správca k zámeru vlastníka zaujme do 7 dní písomne stanovisko.
6. V záujme bezpečnosti užívateľov, každé nedodržanie stavebného zákona je správca povinný ohlásiť stavebnému úradu a zhromaždeniu vlastníkov bytov a NP.

### Druhá časť

#### Užívanie bytového domu

### Článok I.

#### Pokoj v dome

1. Užívateľ a osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti, ako aj iné osoby zdržiavajúce sa s jeho súhlasom v dome, sú povinní správať sa tak, aby nerušili ostatných užívateľov nadmerným hlukom, nerobili výtržnosti, ani inak nezhoršovali podmiienky riadneho užívania bytov a NP v dome ako aj SČaSZ.
2. Nočný klud je stanovený od 22.00 hod. do 6.00 hod. nasledujúceho dňa. 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 ani iným spôsobom (napr. používaním práčky alebo iných zariadení) rušiť ostatných užívateľov.

3. Užívateľia sú povinní v čase nočného kľudu stíšiť televízne, rozhlasové a ostatné audiovizuálne zariadenia na izbovú počiteľnosť.

## Článok II.

### Uzamykanie bytového domu

1. Správca odovzdá užívateľovi každého bytu a NP kľúč od vchodovej zámkovej vložky.
2. Z dôvodu zamedzenia prístupu cudzích osôb do bytového domu, ako aj ochrany majetku, sú užívateľia povinní uzamykať vchod do domu od 22.00 hod. do 6.00 hod., ak vlastníci neustanovia, že sa vchod má uzamykať v inom čase.
3. Pri výmene vchodovej zámkovej vložky má užívateľ každého bytu a NP právo na dva kľúče hradené z prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv. Výmenu vložky a rozmnoženie kľúčov zabezpečí správca.
4. Ak sú vchodové dvere vybavené automatickým otváraním z bytu, resp. NP (automatický vrátnik), je užívateľ povinný vchodové dvere zatvárať (nie zamykať) aj počas dňa.

## Článok III.

### Zabezpečenie prístupu do bytového domu

1. V každom vchode domu, vlastníckmi alebo výborom vlastníkov poverená osoba (zástupca vlastníkov), zabezpečuje prístup do vchodu cudzím osobám a má kľúče od uzamknutých SČaSZ.
2. Zástupca vlastníkov vedie evidenciu o užívaní uzamknutých SP, ak to má význam z hľadiska vyúčtovania úhrady nákladov za vodu, osvetlenie a pod. v týchto priestoroch.
3. Kľúče od vchodových dverí a všetkých uzamknutých SP v dome má v jednom vyhotovení aj správca.
4. Každý užívateľ je povinný (po identifikácii osôb) vpustiť do domu havarijnú službu, príslušníkov požiarneho zboru, osoby poskytujúcu lekársku pomoc a kontrolné orgány štátnej správy.

## Článok IV.

### Poriadok a čistota v dome a jeho okolí

1. Čistotu a poriadok v spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, ako aj v okolí domu zabezpečuje správca.
2. Rozsah upratovacích a udržiavacích prác a intervaly ich vykonávania je obsahom pracovnej náplne osoby vykonávajúcej tieto práce, ktorú po schválení vlastníckmi oznámi správca v oznamovacej skrínke.
3. Užívateľ je povinný bezodkladne na vlastné náklady odstrániť väčšie znečistenie SČaSZ, ktoré spôsobil sám, jeho domáce zviera, resp. jeho návštevník.
4. V prípade vykonávania stavebných úprav v byte, resp. NP, ktoré je spojené so znečisťovaním SČaSZ, najmä schodiska, je užívateľ povinný zabezpečiť ich priebežné čistenie. Drobný stavebný odpad je užívateľ povinný odstrániť na vlastné náklady.
5. Systém nakladania s odpadmi je upravuje Všeobecne záväzné nariadenie mesta alebo obce o nakladaní s komunálnymi odpadmi a drobnými stavebnými odpadmi.
6. Užívateľ je povinný zhromažďovať a triediť komunálny odpad a jeho jednotlivé zložky ukladaním do vyhradených kontajnerov, zberných nádob, príp. miest na určených.

7. Užívateľ nesmie znečisťovať stanovište kontajnerov, nesmie poškodzovať zberné nádoby, ich označenie, ani ich premiestňovať zo stanoviska.

8. Užívateľ nesmie znemožniť (napr. parkovaním auta) vykonanie pravidelného odvozu odpadu.

9. Užívateľ nesmie do zberných nádob a kontajnerov na zmesový komunálny odpad ukladať horúci popol, uhynuté zvieratá, horľavý, výbušný odpad a iný odpad, ktorý by svojím zložením ohrozil život alebo zdravie iných osôb a zamestnancov spoločností, ktoré zabezpečujú odvoz a likvidáciu odpadu.

10. Užívateľ nesmie odhadzovať odpad 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. Užívateľ nesmie vetrať byt, resp. NP do chodby a výparmi z varenia a dymom z cigariet zamorovať ovzdušie schodiska.

13. Zástupca vlastníkov alebo osoba poverená upratovaním spoločných častí a spoločných zariadení domu, priebežne zabezpečuje riadne osvetlenie spoločných častí a spoločných zariadení, hlavne schodiska.

## Článok V.

### Informačné zariadenia v dome

1. Užívateľ je povinný označiť ním užívaný byt, nebytový alebo spoločný priestor, ich príslušenstvo a poštovú schránku svojím menom, resp. názvom firmy.
2. Správca zabezpečí označenie každého podlažia a umiestni v blízkosti domového vchodu, a na viditeľnom mieste, závesnú skrinku na oznamy. Základné informácie, ktoré sa v skrínke oznamujú, musia obsahovať:
  - čísla bytov, NP a SP a zoznam ich užívateľov,
  - označenie správcu s uvedením kontaktných údajov na správcu (adresa a telefónne čísla do kancelárie správcu)
  - kontaktné údaje na havarijnú službu výťahov a inžinierskych sietí,
  - pracovnú náplň upratovačky a termíny vykonávania prác,
  - umiestnenie domových uzáverov vody, plynu, kúrenia,
  - telefónne čísla pre tiesňové volania,
  - meno osoby, ktorá má kľúče od zamknutých SP.
3. Správca označí SP v dome s určením charakteru účelu ich využitia.
4. Správca zabezpečí označenie hlavného uzáveru vody a plynu, hlavného elektrického ističa a hlavného (sekčného) merača spotreby studenej pitnej a teplej úžitkovej vody.
5. Správca je povinný zabezpečiť umiestnenie požiarno-poplachových smerníc pri vstupe do bytového domu.

## Článok VI.

### Prášenie a čistenie predmetov

1. V bytových domoch vybavených zariadením na čistenie a prášenie kobercov môžu užívateľia koberce a iné predmety čistiť len na tomto zariadení.
2. Vytriasať, prášiť a čistiť predmety z okien bytov, nebytových a spoločných priestorov je zakázané.
3. Ak užívateľ znečistí priestor určený na prášenie, je povinný ho očistiť.

## Článok VII.

### Vyvesovanie a vykladanie vecí z okna a balkóna

1. Veci uložené alebo vyvesené v oknách a na balkónoch, 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 SČaSZ, veci susediacich užívateľov a chodcov.

## Článok VIII.

### Užívanie spoločných priestorov domu

1. Spoločné priestory v dome môžu užívatelia užívať len na účel, na ktorý boli prvotne určené. Zmena účelu užívania týchto priestorov sa môže uskutočniť len v súlade so stavebným zákonom (§85 stavebného zák.).
2. V spoločných priestoroch domu sa nesmú umiestňovať materiály a predmety ohrozujúce bezpečnosť užívateľov ani predmety ktoré by mohli spôsobiť nebezpečenstvo vzniku požiaru alebo výbuchu.
3. Do priestorov kočikárne možno okrem detských kočíkov a invalidných vozíkov umiestňovať najmä bicykle, detské kolobežky, trojkolky, nie však mopedy a motorky.
4. Kľúče od práčovne a sušiarne sú uložené u osôb zástupcov vlastníkov pre jednotlivé sekcie. Použitie týchto priestorov je možné podľa časového rozpisu na ktorom sa vlastníci dohodnú.
5. Za poriadok a čistotu v práčovni a sušiarňi zodpovedá užívateľ, ktorý ju použil. Po použití práčovne užívateľ odpíše stav elektromeru do evidenčnej knihy pre potreby správcu na vyúčtovanie nákladov za elektrickú energiu a odovzdá kľúče zástupcovi vlastníkov.
6. Za odborné prehliadky inštalovaných elektrických zariadení zodpovedá správca.

## Článok IX.

### Chov domácich zvierat

1. Domáce zvieratá, najmä mačky a psov možno chovať v byte, iba v súlade so všeobecne záväzným nariadením mesta a mestskej časti 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.
3. Vlastníci domácich zvierat sú povinní zabezpečiť, aby zvieratá nespôsobovali škody, neobťažovali ostatných užívateľov, najmä zavíjaním, brechaním alebo iným spôsobom.
4. Ak obec (mestská časť) zisťuje počet psov v dome prostredníctvom správcu, sú užívatelia povinní pravdivo oznámiť údaje o nimi chovaných zvieratách do zisťovacieho hárku. Zástupca vlastníkov má právo skontrolovať pravdivosť údajov za celý dom.
5. Je zakázané chovať, alebo držať zvieratá na balkónoch, v pivniciach a v iných spoločných priestoroch domu.

## Článok X.

### Televízne a rozhlasové antény

1. Televízne, rozhlasové a satelitné antény na vonkajšej fasáde je možné zriaďovať len na základe písomného súhlasu správcu, vydaného na základe predchádzajúceho súhlasu väčšiny vlastníkov bytov a NP v dome.

## Článok XI.

### Spoločné a záverečné ustanovenia

1. Tento domový poriadok je záväzný pre vlastníkov a užívateľov všetkých bytov a NP v dome, ako aj pre osoby, ktoré sa zdržiavajú v dome, vrátane podnájomníkov a členov ich domácností.
2. Správca zabezpečí, aby bol tento domový poriadok vyvesený na viditeľnom mieste v dome.
3. Tento domový poriadok nadobúda účinnosť dňom **xxx**.

### SPRÁVCA:

### **PRVÁ KOŠICKÁ SPRÁVCOVSKÁ, spol. s r.o.**

### Kancelária:

**Biela č. 5, 040 01 Košice**

### Telefón:

**+ 421 / 55 / 625 73 71**

**+ 421 / 55 / 728 74 51**

### Fax:

**+ 421 / 55 / 728 74 52**

### e-mail:

**[sprava@prvakosicka.sk](mailto:sprava@prvakosicka.sk)**