

DOMOVÝ PORIADOK

Čl. 1

Užívanie bytu a nebytových priestorov

- 1) Práva a povinnosti SBD III Košice vlastníkov a nájomcov družstevných bytov a nebytových priestorov (ďalej len „nájomca“) upravujú Stanovy SBD III Košice, nájomná zmluva a zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších právnych predpisov. Práva a povinnosti SBD III Košice (ďalej aj len „správca domu alebo družstvo“) a vlastníkov bytov a nebytových priestorov (ďalej len „vlastník“) upravujú Stanovy SBD III Košice, zmluva o výkone správy v znení jej dodatkov a zákon č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších právnych predpisov.
- 2) S nájomcom (manželmi ako spoločnými nájomcami) môžu družstevný byt a nebytový priestor – užívať príbuzní v priamom rade, súrodenci, zať, nevesta, ako aj osoby, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti. Počet týchto osôb bývajúcich v družstevnom byte po dobu dlhšiu ako tri mesiace a jeho zmenu je nájomca družstevného bytu povinný oznámiť družstvu.
- 3) Ak nájomca (manželia ako spoloční nájomcovia) nemôžu družstevný byt a nebytový priestor užívať po dobu dlhšiu ako šesť mesiacov, môžu ho na základe predchádzajúceho písomného súhlasu predsedu družstva prenechať inej osobe do podnájmu na dobu maximálne jedného roka.
- 4) Vlastník (nájomca) bytu alebo nebytového priestoru je povinný na svoje náklady udržiavať svoj byt alebo nebytový priestor v stave spôsobilom na riadne užívanie, najmä včas zabezpečovať opravy a údržbu tak, aby nedochádzalo ku škodám na cudzom majetku.
- 5) Všetky opravy a údržbu bytu alebo nebytového priestoru znáša vlastník (nájomca) na vlastné náklady okrem tých, ktoré sú financované z fondu prevádzky, údržby a opráv.
- 6) Vlastník (nájomca) je povinný užívať byt alebo nebytový priestor podľa jeho účelového určenia, požívať služby (plnenia) s tým spojené a platiť na ne podľa Zálohového predpisu, dodržiavať zásady dobrého susedského spolužitia a ustanovenia tohto Domového poriadku. Vlastník (nájomca) bytu alebo nebytového priestoru je povinný sa starať o ochranu svojho majetku pred stratou a poškodením.
- 7) Vlastník (nájomca) bytu alebo nebytového priestoru nesmie vykonávať stavebné úpravy ani podstatné zmeny bez predchádzajúceho súhlasu správcu domu, a to ani na vlastné náklady. K zmene alebo úprave je potrebný súhlas alebo ohlásenie orgánu štátnej správy podľa stavebného zákona. Ide napríklad najmä o vodovodné, kanalizačné, elektrické, plynové a iné rozvody, zmenu spôsobu vykurovania, vysekávanie otvorov do nosných konštrukcií, zamurovanie okien, premiestňovanie dverí, odstraňovanie alebo zriaďovanie priečok, zasklievanie loggií, montovanie prístreškov a markíz na loggiu a pod. Vlastník (nájomca) bytu alebo nebytového priestoru zodpovedá za prípadnú škodu, ktorá vznikne neodborným vykonávaním zmien a úprav bytu alebo nebytového priestoru.
- 8) Správca je oprávnený vykonávať stavebné úpravy alebo iné zmeny v byte alebo v nebytovom priestore len po dohode s vlastníkom (nájomcom). Tento je povinný povoliť vykonanie úprav alebo iných zmien nariadených orgánom štátnej správy alebo vyplývajúcich z platného rozhodnutia vlastníkov bytového domu, inak zodpovedá za škodu, ktorá vznikne nesplnením tejto povinnosti.
- 9) Zmeny alebo úpravy bytu alebo nebytového priestoru, ktoré boli riadne ohlásené orgánu štátnej správy alebo týmto orgánom povolené, môže vlastník (nájomca) vykonávať iba takým spôsobom, ktorým by neohrozoval ani v neprimeranom rozsahu nerušil ostatných vlastníkov (nájomcov) bytov a nebytových priestorov.

- 10) Vlastník (nájomca) bytu alebo nebytového priestoru je povinný na vlastné náklady odstrániť závady a poškodenia, ktoré na iných bytoch, nebytových priestoroch, spoločných častiach alebo zariadeniach v bytovom dome spôsobil sám alebo osoby užívajúce jeho byt alebo nebytový priestor.
- 11) Vlastník (nájomca) je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť družstvu poruchy a závady na meracích zariadeniach (studená voda, teplá úžitková voda, pomerové merače tepla a pod.).
- 12) Vlastník (nájomca) bytu alebo nebytového priestoru je povinný umožniť správcovi, aby vykonal prehliadku bytu alebo nebytového priestoru a jeho vybavenia vo vhodnom, vopred dohodnutom čase a zabezpečiť otvorenie bytu alebo nebytového priestoru, napr. pri poruche elektrických rozvodov, vodovodného potrubia, ústredného kúrenia, kanalizácie, za účelom demontáže a montáže alebo údržby alebo vykonania odpočtu nameraných hodnôt vodomeroch a pomerových meračov tepla, pri požari, živelnnej pohrome, resp. inej havárii. Vlastník (nájomca) je tiež povinný sprístupniť byt alebo nebytový priestor na nevyhnutne potrebný čas a v nevyhnutnej miere, ak sa jedná o opravu spoločných častí alebo zariadení bytového domu prístupných len z jeho bytu alebo nebytového priestoru.
- 13) Vlastník (nájomca) bytu alebo nebytového priestoru je povinný oznámiť družstvu telefonický kontakt na seba alebo inú vlastníkom (nájomcom) poverenú kontaktnú osobu za účelom neodkladného sprístupnenia bytu v prípade havárie alebo inej naliehavej situácie. Ak vlastník (nájomca) bytu alebo nebytového priestoru alebo ním poverená osoba v prípade havárie po telefonickej výzve zo strany družstva nesprístupní byt alebo nebytový priestor bez zbytočného odkladu, sprístupní sa byt alebo nebytový priestor za asistencie úradnej osoby (príslušníka polície alebo zamestnanca miestneho úradu) aj v neprítomnosti vlastníka alebo nájomcu resp. inej osoby s ním užívajúcej byt alebo nebytový priestor. Tým nie je dotknutá zodpovednosť vlastníka (nájomcu) za škodu, ktorú tým spôsobí správcovi domu alebo ostatným vlastníkom (nájomcom).
- 14) Vlastník (nájomca) je povinný zabezpečiť, aby osoby, ktoré užívajú jeho byt alebo nebytový priestor dodržiavali tento Domový poriadok.

Čl. 2

Poriadok a čistota v dome a jeho okolí

- 1) Vlastník (nájomca) je povinný udržiavať poriadok a čistotu v dome a na svoje náklady odstrániť znečistenia, ktoré spôsobil v dome sám, alebo tí, ktorí s ním v byt alebo nebytový priestor užívajú. Správca domu má právo poškodenie a znečistenie odstrániť na náklady zodpovedného vlastníka (nájomcu), ak tento ich neodstráni v primeranom čase a rozsahu.
- 2) Komunálny odpad je vlastník (nájomca) povinný odkladať do nádoby na to určenej tak, aby bola zachovaná čistota.
- 3) Vlastník (nájomca) bytu alebo nebytového priestoru nesmie do zberných nádob a kontajnerov na komunálny odpad ukladať horúci popol, uhynuté zvieratá, horľavý a/alebo výbušný odpad a odpad, ktorý by svojím zložením ohrozil zamestnancov organizácie, ktorá odváža a likviduje komunálny odpad, prípadne iné osoby.
- 4) Pri zneškodňovaní nadrozmerného odpadu je vlastník (nájomca) bytu alebo nebytového priestoru povinný dodržiavať všeobecne záväzné nariadenie mesta.
- 5) Vlastník (nájomca) bytu nesmie odhadzovať odpady do kanalizačných zariadení (záchody, výlevky), ani vyhadzovať odpad z okien alebo loggií.
- 6) Vlastník (nájomca) nemôže odkladať svoje veci v spoločných priestoroch napr. na schodištiach, chodbách a voľne v pivničných priestoroch okrem priestorov vlastnej pivnice.
- 7) Vlastník (nájomca) bytu alebo nebytového priestoru je povinný dodržiavať protipožiarne predpisy, najmä neodkladať na chodbách, v pivniciach a iných spoločných častiach a zariadeniach v bytovom

Obchodný register, Mestský súd Košice, Vložka č. 914/V**Právna forma: Družstvo**

dome veci, ktoré by bránili zásahu hasičov, nezasahovať do protipožiarnych a bezpečnostných zariadení a elektrických, plynových, vodovodných a teplotných rozvodov.

- 8) V bytovom dome je zakázané manipulovať s ohňom, používať otvorený oheň, skladovať horľaviny, chemikálie alebo výbušniny (napr. benzín, petrolej, fľaše so stlačeným plynom a pod.).
- 9) V spoločných priestoroch bytového domu (napr. chodby, schodišťa, pivnice) je zakázané fajčiť, iným spôsobom požívať tabakové výrobky, požívať alkoholické nápoje, iné omamné a psychotropné látky.

Čl. 3

Ostatné zariadenia v dome

- 1) K hlavným uzáverom vody, plynu, elektriny, kanalizačným, čistiacim otvorom a iným podobným zariadeniam musí byť vždy prístup, a to aj vtedy, ak sú tieto zariadenia umiestnené v priestoroch užívaných vlastníkom (nájomcom) bytu, spoločných častí a zariadení domu.
- 2) Hlavné uzávery elektrických rozvodov, plynu a vody musia byť označené podľa platných všeobecne záväzných právnych predpisov.
- 3) Osoba, ktorá uzatvára hlavné uzávery elektriny, vody a plynu, obvyklým spôsobom musí zabezpečiť, aby sa vlastníci (nájomcovia) včas dozvedeli o rozsahu ich uzavretia a tiež čas znovuotvorenia, okrem prípadov mimoriadnych a havarijných.

Čl. 4

Vyvesovanie a vykladanie vecí

Kvetiny v oknách a balkónoch (loggiách) musia byť zabezpečené proti pádu. Pri ich polievaní nesmie voda pretekať a poškodzovať spoločné časti domu, veci susediacich vlastníkov (nájomcov) a chodcov.

Čl. 5

Prášenie a čistenie predmetov

- 1) Koberce, rohožky, periny a pod. sa môžu prašiť len na vyhradených miestach od 6.00 hod do 22.00 hod. Znečistený priestor musí vlastník (nájomca) uviesť do poriadku ihneď po ukončení prášenia alebo podobnej činnosti.
- 2) Na balkóne (loggii), na chodbách, vo výťahoch a ostatných spoločných priestoroch je zakázané čistiť šatstvo, koberce, obuv a iné predmety.

Čl. 6

Susedské vzťahy

- 1) Vlastník (nájomca) je povinný správať sa tak, aby nadmerným hlukom alebo iným spôsobom nerušil susedov. V nadväznosti na § 127 ods. 1 Občianskeho zákonníka sa musí zdržať všetkého, čím by nad mieru primeranú pomerom obťažoval iného alebo čím by vážne ohrozoval výkon práv iného; preto najmä nesmie nad mieru primeranú pomerom obťažovať susedov hlukom (pod tento pojem spadá i štekajúce psy), prachom, popolčekom, dymom, plynmi, parami, pachmi, pevnými a tekutými odpadmi, svetlom, tienением a vibráciami.
- 2) Z balkóna (loggii), na chodbách, vo výťahoch a v ostatných spoločných priestoroch je zakázané vyhadzovať odpady, cigaretové ohorky alebo iné predmety.
- 3) Je zakázané variť, grilovať, údiť a vykonávať podobné činnosti na balkóne (loggii).

- 4) 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 nebytový priestor, spoločné časti domu, spoločné zariadenia domu, spoločné nebytové priestory, príslušenstvo alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných vlastníkov bytov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome, alebo neplní povinnosti uložené rozhodnutím súdu, môže súd na návrh niektorého vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome nariadiť predaj bytu alebo nebytového priestoru (§ 11 ods. 5 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov).

Čl. 7

Pokoj v dome

- 1) Vlastníci (nájomníci) sú povinní aj počas dňa správať sa tak, aby nadmerným hlukom alebo iným spôsobom nerušili susedov.
- 2) Vlastníci (nájomníci) bytov sú povinní po 20.00 hod. stíšiť rozhlasové, televízne prijímače a iné spotrebiče na izbovú počuteľnosť, ako i obmedziť iné činnosti spôsobujúce hluk a rušiacie riadne užívanie bytu (napr. vrtanie do panelov, pranie v práčkach, mytie nádob v umývačkách riadu, vysávanie, hranie na hudobných nástrojoch, spievanie a pod.).
- 3) V pracovných dňoch od 22,00 do 6,00 hod., v sobotu od 18,00 do 6,00 hod., v nedeľu celý deň sa zakazuje robiť akýkoľvek hluk a rušiť nočný klud. V tomto čase nie je dovolené vykonávať činnosť, z ktorej vzniká nadmerný hluk, ani sa hlučne zabávať.

Čl. 8

Zvieratá

- 1) Chovať psov, mačky a iné zvieratá je dovolené len v súlade so všeobecne záväzným nariadením mesta a príslušnej mestskej časti.
- 2) Majiteľ zvieratá je povinný bezodkladne odstrániť znečistenie spôsobené zvieratom v spoločných a komunikačných priestoroch domu.
- 3) Je zakázané lákať kŕmením alebo iným spôsobom vtáctvo a túlavé zvieratá na balkón (loggiu) alebo spoločné časti a zariadenia domu.
- 4) Chovať zvieratá na balkóne (loggii), v pivnici alebo v spoločných priestoroch bytového domu je zakázané.

Čl. 9

Stavebné úpravy a zmena účelu užívania

- 1) Vlastník (nájomca) bytu alebo nebytového priestoru môže vykonávať stavebné úpravy len ak sú v súlade so zákonom č. 182/1993 v znení neskorších predpisov a ostatnými platnými právnymi predpismi. Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov a vyhláška č. 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona určujú prípady, v ktorých na stavebné práce postačí stavebnému úradu ohlásenie a tiež prípady, v ktorých je potrebné stavebné povolenie.
- 2) O zámere uskutočniť stavebné úpravy v byte alebo nebytovom priestore je vlastník (nájomca) povinný písomne informovať správcu bytového domu - družstvo a vyžiadať si k tomu jeho stanovisko.

- 3) Byt, nebytový priestor, spoločné priestory bytového domu sa môžu užívať len na účel, na ktorý boli podľa projektovej dokumentácie bytového domu prvotne určené. Zmena účelu užívania bytu alebo nebytového priestoru alebo spoločných priestorov sa môže uskutočniť len v súlade so stavebným zákonom.
- 4) Správca bytového domu – družstvo je v záujme bezpečnosti povinný každé podozrenie z nedodržania stavebného zákona, o ktorom sa dozvie oznámiť stavebnému úradu.

Čl. 10

Zodpovednosť za škodu

V zmysle § 415 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších právnych predpisov (ďalej len „Občiansky zákonník“) každý je povinný počínať si tak, aby nedochádzalo ku škodám na zdraví, na majetku, na prírode a životnom prostredí. Podľa § 420 Občianskeho zákonníka každý zodpovedá za škodu, ktorú spôsobil.

Čl. 11

Spoločné a záverečné ustanovenia

- 1) Tento Domový poriadok SBD III Košice je všeobecne záväznou vnútrodružstevnou normou záväznou pre všetkých vlastníkov (nájomcov) bytov a nebytových priestorov v dome.
- 2) Ustanovenia tohto Domového poriadku platia primerane i pre nájomcov spoločných častí a zariadení domu, osoby užívajúce byt v dome na základe nájomného vzťahu s vlastníkom alebo na základe podnájomného vzťahu s nájomcom, ako aj pre osoby zdržiavajúce sa len prechodný čas v priestoroch domu.
- 3) Porušenie ustanovení tohto Domového poriadku, aj pokiaľ nepôjde o priestupok v zmysle zákona č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov, sa považuje za porušenie členských povinností, ktoré môže byť dôvodom vylúčenia z členstva v družstve.

Čl. 12

- 1) Správca domu je povinný vyvesiť domový poriadok na takom mieste v dome (vchode), ktoré je prístupné všetkým vlastníkom (nájomcom).
- 2) Domový poriadok bol schválený na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov SBD III Košice alebo v písomnom hlasovaní vlastníkov bytov a nebytových priestorov SBD III Košice.
- 3) Tento Domový poriadok nadobúda účinnosť dňom schválenia. Dňom nadobudnutia účinnosti tohto Domového poriadku sa zároveň zrušuje doterajší Domový poriadok.

Ing. Marek Kandrač v.r.
predseda Predstavenstva SBD III Košice

Jozef Klešč v.r.
člen Predstavenstva SBD III Košice