



**SPRÁVCA BYTOVÝCH
DOMOV**
SPRÁVCOVSKÉ BYTOVÉ DRUŽSTVO IV KOŠICE

DOMOVÝ PORIADKO

Čl. 1

Úvodné ustanovenia

Domový poriadok upravuje podmienky a spôsob užívania domov, bytov, nebytových priestorov domu, pričom základná úprava v záujmoch práv a povinností medzi bytovým družstvom a vlastníckimi a nájomníkmi bytov / ďalej len užívateľmi bytov / je v tejto oblasti stanovená Občianskym zákonníkom, Zákonom o vlastníctve bytov a nebytových priestorov a Stanovami SBD IV. Košice.

Čl. 2

Základné pojmy

- Družstvo je dobrovoľným spoločenstvom občanov, ktorí sa združujú, aby si spoločnou činnosťou a spoločnými prostriedkami zastrešovali byty, hospodárili s nimi a tak sa podieľali na upokojovaní svojich bytových potrieb.
- Bytom sarsozumie miestnosť, alebo súbormiestnosť, ktoré sú rozhodnutím Stavebného úradu určené k bývanu.
- Nebytové priestory sú jednotlivé miestnosti, alebo súbory miestností, ktoré sú rozhodnutím Stavebného úradu určené na iné účely ako bývanie. Nebytovými priestormi nie sú príslušenstvá bytu ani spoločné priestory, zariadenia domu.
- Príslušenstvá k bytu sú vedľajšie miestnosti a priestory určené na to, aby boli s bytom úväzované, / napr. pivnica, komora mimo bytu /.
- Spoločnými priestormi, časťami a zariadeniami domu sú priestory, časti a zariadenia domu určené na spoločné užívanie - základy, strecha, zvislé a vodorovné konštrukcie, vchody, dvory, schodiská, chodby, balkóny, terasy, povaly, pivnice, práčovne, sušiarne, manglovnice, kotlíkárne, výťahy, rozvody TUV, SV, kanalizácie, plynu, elektriny, spoločné antény a to i vtedy, keď sú umiestnené mimo bloku, domu.

Čl. 3

Práva a povinnosti užívateľa bytu

- Bytové družstvo ako správca /ďalej len správca/ je povinné zabezpečiť užívateľovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.
- Správca, alebo ním poverená osoba je oprávnený po predchádzajúcom oznámení užívateľovi vstúpiť do bytu, či nebytového priestoru a užívateľa bytov a nebytových priestorov v dome si povinný umožniť na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do bytu alebo nebytového priestoru správcovi alebo ním poverenej osobe za účelom zistenia technického stavu bytu / nebytového priestoru / a prevedenia odpočtu, kontroly prípadne výmeny pomerových rozdeľovačov nákladov tepla, TUV a SV.
- Užívateľ bytu je povinný riadne užívať byt, spoločné priestory a zariadenia domu a nezneužívať služby spojené s užívaním bytu. Je povinný zachovávať ustanovenia tohto domového poriadku, dodržiavať zásady občianskeho spolunažívania a spoločne so správcou vytvárať podmienky zaručujúce všetkým obyvateľom domu nerušené užívanie bytov, spoločných priestorov a spoločných zariadení domu.
- Užívateľ bytu si povinný na svoje náklady byt a nebytové priestory v dome udržiavať v stave spôsobilom na riadne užívanie, najmä včas zabezpečovať údržbu a opravy. Sú povinní konať tak, aby pri užívaní, udržiavaní, zmenách, pri prenájaní bytu alebo nebytového priestoru v dome, prípadne jeho časti a pri inom nakladaní s bytom a nebytovým priestorom v dome nerušili a neohrozovali ostatných vo výkone ich vlastníckych, spoluvlastníckych a spoluzúčastníckych práv nebytového priestoru.
- Užívateľ bytu alebo nebytového priestoru v dome je povinný odstrániť závy a poškodenia, ktoré na iných bytoch alebo nebytových priestoroch v dome alebo na spoločných častiach domu alebo spoločných zariadeniach domu, alebo príslušenstve spôsobil sám alebo osoba, ktoré jeho byt alebo nebytový priestor užívajú.
- Užívateľ bytu alebo nebytového priestoru v dome nesmie vykonávať úpravy bytu alebo nebytového priestoru v dome, ktorými by ohrozoval alebo rušil ostatných v neprimeranom rozsahu alebo by menil vzhľad domu bez súhlasu nadpolovičnej väčšiny všetkých užívateľov bytov a nebytových priestorov v dome.
- Ak užívateľ /len vlastník bytu, nie nájomca / bytu alebo nebytového priestoru v dome svojim konaním zasahuje do výkonu vlastníckeho práva ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome takým spôsobom, že obmedzuje alebo znemožňuje výkon vlastníckeho práva tým, že hrubo poškodzuje byt, nebytový priestor, spoločné časti, spoločné zariadenia domu, príslušenstvo alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných užívateľov 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.
- V záujme predchádzania násilného otvárania bytu či nebytového priestoru z dôvodu havárie a pod., doporučuje sa v prípade dlhšej neprítomnosti užívateľa oznámiť správcovi miesto pobytu, alebo adresu a telefón osoby splnomocnenej ku sprístupneniu bytu.
- Užívateľ bytu alebo nebytového priestoru v dome má právo nahliadať do dokladov týkajúcich sa správy domu alebo čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv.
- Užívateľ bytu a nebytového priestoru v dome má právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe domu a hlasovaním rozhodovať o spoločných častiach, zariadeniach, spoločných nebytových priestoroch, príslušenstve a pozemku na schôdzi užívateľov. Oznámenie o schôdzi musí byť v písomnej forme doručené každému užívateľovi bytu alebo nebytového priestoru v dome minimálne 5 dní pred konaním schôdze / ďalej ust. § 14 Zák. o vlastníctve bytov v znení zmien a doplnkov /

Čl. 4

Užívanie spoločných častí a zariadení domu

- Spoločné priestory a zariadenia domu /schodiská, chodby, povaly, práčovne, sušiarne, kotlíkárne, výťahy a pod. / sa užívajú len na účely, na ktoré boli zriadené. Inak sa chodby, schody, schodiská, povaly a iné spoločné priestory udržiavajú prázdne a umiestňovanie akýchkoľvek predmetov patriacich užívateľom v nich nie je povolené. V priestoroch vyhradených na umiestňovanie detských kočíkov

je zakázané umiestňovať iné predmety / motocykle, bicykle, horľaviny a pod. / Užívanie spoločných priestorov na iné účely je povolené len na základe rozhodnutia nadpolovičnej väčšiny všetkých užívateľov.

- Na povallach, v pivniciach a v iných priestoroch domu je zakázané používať otvorený oheň. Taktiež je zakázané uskŕňať horľavé, či inak nebezpečné, fajčič a odstavovať motorové vozidlá a motorky.
- Užívateľ bytu si povinný dodržiavať všetky predpisy v oblasti protipožiarnej ochrany. Bezodvodná a neoprávnená manipulácia s uzávermi studenej a teplej úžitkovej vody, plynu a tepla, s rozvodmi elektrického prúdu, s vodomerom na TUV, SV s pomerovými rozdeľovacími nákladov na teplo je prísne zakázané.

Čl. 5

Práčovne, sušiarne, manglovnice

Spôsob užívania práčovní, sušiarň a manglovni stanoví užívateľ bytov na ich schôdzi.

- V práčovniach a manglovniach s meranou spotrebou vody a elektriny je užívateľ povinný bezodkladne po ukončení prania alebo manglovania previesť zápis spotreby do evidenčného záznamníka práčovne, manglovne a kľúče odovzdať osobe určenej užívateľmi bytov alebo správcovi.
- V práčovniach a manglovniach bez meranej spotreby vody a elektriny je užívateľ povinný po ukončení prania alebo manglovania urobiť zápis do evidenčného listu. Využívanie služieb mu bude vyúčtované v rámci koncoročného vyúčtovania poplatkov za poskytované služby spojené s užívaním bytu podľa dohody užívateľov bytov a nebytových priestorov v dome.
- V bytoch sa môže prať denne od 6,00 hod. do 22,00 hod. za predpokladu, že sú umiestnené tak, aby spôsobili čo najmenší hluk.
- Práčovňa sa môže používať denne od 6,00 hod. do 22,00 hod. okrem nedele a sviatkov. V čase nočného pokoja nie je dovolené práčovňu používať, pokiaľ sa užívatelia bytov na schôdzi nedohodnú inak.
- V práčovniach nie je dovolené prať bielizeň chorých na nákazlivé choroby, koberce a iné predmety znečistené od oleja, kyselín a pod.
- Sušiť bielizeň na verejných priestranstvách a zelených plochách v sídliskovej zástavbe, okrem miest na to určených je zakázané. Po použití práčovne a sušiarne resp. povaly na sušenie bielizne, je užívateľ bytu povinný tieto priestory riadne vyčistiť a kľúče odovzdať osobe určenej užívateľmi bytov alebo správcovi.
- V práčovniach, sušiarňach a manglovniach je zakázané používať otvorený oheň.

Čl. 6

Chov psov, mačiek a iných zvierat

- Chovať alebo mať v držbe psov, mačky a iné zvieratá je dovolené, len pokiaľ tieto zvieratá a ich chov nespôsobujú hygienické alebo zdravotné závy a škody a neohrozujú čistotu a bezpečnosť v dome a na verejných priestranstvách a neobťažujú obyvateľov domu.
- Vyhľ. Ministerstva pôdohospodárstva SR č. 231/1998 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 115/1995 Z.z. o ochrane zvierat určuje bližšie podmienky chovu spoločenských zvierat nadobudla účinnosť 1.1.1998.
- Majitelia psov v obytných domoch musia dodržiavať Domový poriadok z hľadiska dodržiavania domovej čistoty a dodržiavania nočného pokoja.

Čl. 7

Instalácia doplnkov a zariadení, vykonávanie úprav v bytoch

- Užívateľ bytu nesmie bez súhlasu správcu a väčšiny vlastníkov umiestňovať na vonkajšej konštrukcii akékoľvek zariadenia a predmety ako sú napr. mreže na balkóny, satelity a pod.
- Informačné a reklamné zariadenia /mimo informačných a reklamných zariadení družstva a samotných vlastníkov / môžu byť inštalované na domoch a vo vnútri len so súhlasom nadpolovičnej väčšiny užívateľov bytov a správcu a v súlade s vyhl. príslušného Miestneho úradu.
- Zriaďovať televízne a rozhlasové antény na streche domu je dovolené len so súhlasom nadpolovičnej väčšiny užívateľov domu a správcu.
- Pri zistení závy na spoločnej televíznej anténe alebo pri nekvalitnom prijímaní, nahliadnuť bytu závy správcovi domu, ktorý zabezpečí nápravu. Cudzie zásahy do STA a TKR užívateľmi bytu sú zakázané.
- Akékoľvek prestavy by byte je povinný užívateľ bytu nahlásiť správcovi a tieto môže vykonávať len za týchto podmienok:
 - odborné úpravy budú vykonané v zmysle predloženej projektovej dokumentácie
 - stavebnou stavebnou firmou
 - náklady spojené so stavebnou úpravou budú hradené žiadateľom v plnej výške
 - spodná časť priečky šachty bytového jadra deliacej miestnosť a šachtu musí byť demontovateľná z dôvodu možnej poruchy alebo výmeny potrubia a odpadu.
 - Ďalej je nutné zabezpečiť manipulačný montážny priestor pod vaňou a pre výmenu meracej techniky umiestnenej v bytovom jadre
 - nie je povolené vykonávať drážky do nosných konštrukcií objektu, t.j. do priečných železobetónových stien a do stropných železobetónových panelov
 - rozvod vody a kanalizácie nie je možné uložiť do železobetónovej konštrukcie t.j. rozvody je potrebné riešiť v hrúbke podlahy bez porušenia prefabrikátov
 - zvukovo izolovať rozvody odpadovej potrubia vedeného v zvýšenej podlahe ku stúpačke
 - nie je povolené svojvoľne meniť stúpačku časť rozvodov médií a kanalizácie v bytovom jadre
 - nie je povolené prerušovať ventiláciu šachtu
 - nie je povolené rušiť rozvod televízneho signálu
 - nie je povolené vykonávať zásah do vykurovacieho systému, najmä svojvoľnou výmenou, premiestňovaním vykurovacích telies, ani meniť ich počet
 - zásahy do rozvodov vody spojené s porušením plômb, realizovať s vedomím údržbárskeho strediska, ktoré zabezpečí okamžitú zaplombovanie vodomerov
 - pri výmene nášlapných vrstiev podláh je nutné uložiť zvukovo izoláciu
 - počas realizácie prác sa nesmú používať zariadenia spôsobujúce vibrácie

- v prípade montáže nových rozvodov elektroinštalácie a plynu je potrebné predložiť správu z vykonanej odbornej prehladky (revízie) podľa platných noriem a predpisov
- pri výmene okien musí byť zachované pôvodné členenie a rozmery (vzhľad a veľkosť) okien, t.j. architektonický vzhľad obytneho domu má zostať zachovaný
- v prípade, že objekt je zateplený výmenou okien realizovať tak, aby počas realizácie prác nedošlo k poškodeniu kontaktného fasádneho zateplacieho systému.

Čl. 8

Zabezpečenie poriadku a čistoty v dome

- Udržiavanie poriadku a čistoty v dome a jeho okolí zabezpečuje správca domu samoupravovaním alebo zabezpečením upratovacích služieb / zmluvy o poskytovaní upratovacích služieb /.
- Ak znečistenie spoločných priestorov domu spôsobí užívateľ domu - bytu, prípadne rodinný príslušník, alebo osoby, ktoré ho navštívili, je povinný toto znečistenie užívateľ odstrániť. Táto povinnosť sa vzťahuje aj na odstránenie nečistôt spôsobených psami a mačkami.
- Ľhanie a čistenie kobercov, rohožík a pod. je možné len na miestach k tomu určených.
- Smetie a odpady sa vysypávajú len do nádob na to určených. Do zberných nádob nie je dovolené ukladať suroviny, predmety, materiály po stavebných a iných remeselných prácach. Odvoz tuhého odpadu po úpravách v bytoch si zabezpečí užívateľ bytu na vlastné náklady.
- Užívateľ bytu je povinný sa podieľať na zabezpečení a udržiavaní poriadku a čistoty v dome, spoločných priestoroch v dome, udržiavaní čistoty v pivniciach, vyčistení chodníkov, zabezpečení pospy a odpratávania snehu z chodníkov príslušných k domu v zimnom období. Súčasne je povinný dodržiavať čistotu a poriadok v kontajnerových boxoch a v okolí kontajnerov.
- Vo všetkých spoločných priestoroch domu je zakázané fajčiť.

Čl. 9

Otváranie a zatváranie domu

- Dom má byť otvorený v období od 1.4. - 30.9. od 5.00 hod. ránej do 22. hod. v období od 1.10. - 30.3. od 6.00 hod. ránej do 21 hod. Je nadpolovičnou väčšinou užívateľov bytov rozhodne o tom, že dom bude trvale uzavretý, sú všetci obyvatelia domu povinní toto rozhodnutie rešpektovať.
- Kľúče od spoločných priestorov a zariadení domu, vrátane tých priestorov, kde je umiestnený hlavný uzáver plynu, vody a pod. sú podľa rozhodnutia zástupcov užívateľov uložené na určomom mieste.
- Užívateľ bytu nesmú prenechať kľúče od vstupných vchodových brán ako i od spoločných miestností a priestorov cudzím osobám, ktoré by mohli spôsobiť škodu na majetku užívateľov bytov.

Čl. 10

Kľud, pokoj v dome

Užívateľ bytov sú povinní správať sa tak, aby neobťažovali a nerušili susedovna dmemným hlukom /napr. hlučnou hrou na hudobných nástrojoch, buchotom, skákaním na dlažku a pod.

- V čase od 22.00 hod. - do 06.00 hod. sú užívateľi povinní dodržiavať nočný pokoj. V tomto čase nie je dovolené vykonávať akékoľvek činnosť, dôsledkom ktorej je hluk. Rovnako treba v dobe nočného pokoja stíšiť rozhlasové a televízne prijímače a pod. na izbovú pohodenosť, aby hluk nebolo počuť v okolí.
- Pokoj v dome sú povinní dodržiavať i nájomníci nebytových priestorov a osoby združujúce sa v nich.

Čl. 11

Záverečné ustanovenia

- Užívateľ je povinný zdržať sa všetkého, čím by obťažoval iného, alebo čím by vážne ohrozoval výkon jeho práv. Nesmie obťažovať susedov hlukom, prachom, popolom, dymom, plynmi, pachmi, pevnými a tekutými odpadmi, alebo vibráciami.
- Ustanovenie Domového poriadku SBD IV Košice sa v plnom rozsahu vzťahuje na užívateľov bytov t.j. vlastníkov aj nájomníkov bytov.
- Porušovanie spolužitia v dome bude riešené správcov - SBD IV Košice a Obvodným úradom v priestupkovom konaní.
- Ak vlastník bytu poruší svoje povinnosti resp. jeho konanie naplní ustanovenia čl.3 ods.7 Domového poriadku SBD IV Košice je možné, aby súd na návrh niektorého vlastníka bytu nariadil predaj bytu alebo nebytového priestoru.
- V prípade, že nájomník družstevného bytu, hrubo porušuje svoje povinnosti môže byť v zmysle ustanovení čl. 27 ods.1/ písm.b/ Stanov SBD IV Košice vylúčený z členstva v družstve Predstavenstvom SBD IV Košice.
- Družstvo je povinné Domový poriadok zverejniť na mieste obvyklom v dome, tak aby bolo prístupné všetkým užívateľom bytov a nebytových priestorov.
- Domový poriadok nadobúda platnosť dňom 01.01.2019 a zároveň sa ruší doteraz platný domový poriadok schválený 1.6.1999, 07.05.2009.

V Košiciach 01.01.2019

Ing. Maroš Čulák
Riaditeľ-prokurista
Správčenské bytové družstvo IV Košice