

Domový poriadok SBD I Košice

Článok 1 Úvodné ustanovenie

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

Článok 2 Práva a povinnosti užívateľa bytu

1. Bytové družstvo ako správca /ďalej len správca/ je povinné zabezpečiť užívateľovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.
2. Užívateľ bytu je povinný dodržiavať zásady dobrého susedského spolužitia a starať sa o ochranu majetku pred akýmkoľvek poškodením.
3. Užívateľ bytu je zodpovedný za aktivity svojich rodinných príslušníkov a návštev, prípadne podnájomníkov do tej miery, aby ich aktivita alebo správanie nepoškodzovali a neobmedzovali záujmy ostatných užívateľov, alebo aby aktivita alebo správanie neboli v rozpore s domovým poriadkom a všeobecne záväznými právnymi predpismi.
4. Užívateľ bytu je povinný užívať byt, spoločné priestory a zariadenia domu riadne a riadne používať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
5. Všetky drobné opravy v byte a všetky práce spojené s obvyklým udržiavaním bytu, jeho príslušenstva, vybavenia zabezpečuje užívateľ na vlastné náklady.
6. Drobnými opravami sú opravy bytu, jeho príslušenstva a vybavenia, vrátane výmeny drobných súčiastok jednotlivých predmetov, zariadení, v rozsahu stanovenom domovým poriadkom.
7. Práce spojené s obvyklým udržiavaním bytu, jeho príslušenstva a vybavenia sa rozumejú práce, ktoré sa pri dlhšom nájme bytu obvykle vykonávajú, napr. maľovanie, údržba dlážky, drobné opravy inštalácií, hygienických a iných zariadení bytu, vnútorné nátery dverí, okien a pod. /okrem náterov vonkajších/, výmena tapiet za tapety, alebo za omietky, vyhotovenie a montáž drevených, korkových a iných obkladov, náhrada WC, kúpeľňového jadra za murované, lepenie dlaždíc, inštalovanie okenných žalúzií, roliet. **Počas a po ukončení takýchto prác je užívateľ bytu povinný zabezpečiť odstránenie nečistôt a vecí ktoré pri tejto činnosti vznikli na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu .**
8. Užívateľ je povinný bez zbytočných odkladov oznámiť bytovým technickým potrebu opráv a umožniť ich vykonanie.
9. Ak užívateľ bytu neodstráni závady, za ktoré zodpovedá, družstvo je oprávnené po predchádzajúcom upozornení ich odstrániť samo a požadovať od užívateľa náhradu vynaložených nákladov.
10. Užívateľ nesmie vykonávať žiadne podstatné zásahy do projektu domu a v byte bez predchádzajúceho súhlasu družstva. O povolenie požiada družstvo písomnou formou. Podstatnými zásahmi do projektu sa rozumie napr. búranie priečok, alebo vysekávanie otvorov, výmena okien, vonkajšie nátery dverí a okien, výmena radiátorov, zasklievanie alebo zamrežovanie balkónov, inštalovanie reklamných zariadení, inštalovanie plynových a elektrických spotrebičov, zmena vedenia a zásahy do elektroinštalácie /napr. domové a bytové zvončeky a iné/, pri vykonávaní takýchto

úprav musí užívateľ dodržiavať príslušné bezpečnostné a požiarne predpisy a ak je to potrebné, vyžiadať si súhlas príslušného orgánu, alebo organizácie.

12. *Užívateľ je povinný pri výmene vykurovacích telies v byte túto skutočnosť nahlásiť vopred družstvu a súčasne na družstvo podať žiadosť o vydanie súhlasu k uvedenej výmene. Výmenu môže užívateľ realizovať až po súhlase družstva, ktoré je oprávnené určiť podmienky a spôsob výmeny vykurovacieho telesa. V prípade nedodržania uvedenej povinnosti je užívateľ bytu povinný uhradiť družstvu zmluvnú pokutu vo výške 100 €.*
13. *Pri svojoľnej montáži klimatizačnej jednotky, alebo iného zariadenia na fasádu domu bez súhlasu družstva, alebo stavebného úradu, ako aj za akýkoľvek zásah do fasády domu je družstvo oprávnené užívateľa pokutovať sumou vo výške 100 €.*

Článok 3

Hlásenie závad a požiadaviek

1. Zástupca vlastníkov ohlasuje závady a požiadavky týkajúce sa spoločných priestorov SBD.
2. Užívatelia ohlasujú závady a požiadavky týkajúce sa spoločných priestorov zástupcovi vlastníkov bytov, predsedovi členskej samosprávy, alebo priamo na SBD. Závady, alebo požiadavky týkajúce sa bytov ohlasujú priamo na družstve.

Požiadavky na bežné opravy sa hlásia na prevádzke:

Elektro a výťahy: 0908 535 206

Údržba (plyn, voda, kúrenie) : 0908 535 208

Techničky: 62 53 797

Požiadavky na riešenie havarijných stavov sa v čase od 16⁰⁰ hod. hlásia na telefónnych číslach uvedených na našej webovej stránke v položke [Havarijná služba](#) – Nahlasovanie porúch.

Článok 4

Užívanie spoločných častí a zariadení domu

1. Spoločné priestory a zariadenia - schodištia, chodby, povaly, pracovne, výťahy a pod., sa užívajú len na účely, na ktoré boli zriadené, inak sa schody, chodby, schodištia, povaly a iné spoločné priestory udržiavajú prázdne a umiestňovanie akýchkoľvek predmetov patriacich užívateľom v nich nie je dovolené. V priestoroch vyhradených na umiestňovanie detských kočíkov /kočíkárne/je zakázané umiestňovať iné predmety, ako motocykle, horľaviny a pod. Užívanie spoločných priestorov na iné, ako určené účely je povolené len so súhlasom družstva.
2. Na povalách, v pivniciach a iných spoločných priestoroch v dome je zakázané používať otvorený oheň a uskladňovať horľavé, alebo ináč nebezpečné látky a fajčiť .
3. Užívatelia sú povinní dodržiavať všetky predpisy v oblasti protipožiarnej ochrany.

4. Bez súhlasu družstva je zakázané v dome zriaďovať herne, dielne, skladištia s horľavými látkami, rôzne prevádzky a vykonávať stavebné úpravy.
5. Bezdôvodná a neoprávnená manipulácia s uzávermi vody, tepla, plynu a rozvodmi elektrického prúdu, s vodomermi studenej a teplej vody, s meracími prístrojmi na dodávku tepla je prísne zakázaná.
6. Osoba, ktorá uzavrela domový uzáver plynu, vody a pod. musí zabezpečiť, aby jeho uzavretie, ako aj jeho opätovné otvorenie bolo včas oznámené. Vpustenie plynu do plynovodu môže vykonať ten na to oprávnená osoba, resp. organizácia.
7. O spôsobe využitia zariadenia spoločných priestorov rozhodujú užívatelia na ich schôdzach. Spoločné priestory smú byť využívané na podnikateľskú činnosť len so súhlasom členskej samosprávy a predstavenstvom družstva.
- 8. Bez súhlasu nadpolovičnej väčšiny užívateľov bytov a bez oznámenia družstvu nie je povolené v spoločných priestoroch uskutočňovať stavebné úpravy a zásahy do inštalácie .**
- 9. Povolené je vynášanie sutiny a stavebného materiálu výt'ahom do 50 % nosnosti výt'ahu.**

Článok 5

Udržiavanie bytu členov

1. Družstvo zabezpečuje riadnu údržbu a potrebné opravy bytu s výnimkou drobných opráv a obvyklého udržiavania bytov. Užívateľ má právo na primeranú zľavu z úhrady za nájom bytu za podmienok stanovených občianskym zákonníkom a stanovami družstva, ak družstvo napriek upozorneniam neodstráni závady, ktoré podstatne, alebo dlhšiu dobu, zhoršujú užívanie bytu.
2. Všetky drobné opravy v byte a všetky práce spojené s obvyklým udržiavaním bytu, jeho príslušenstva, vybavenia zabezpečuje užívateľ na vlastné náklady.
3. Drobnými opravami sú opravy bytu, jeho príslušenstva a vybavenia, vrátane výmeny drobných súčiastok jednotlivých predmetov, zariadení, v rozsahu stanovenom domovým poriadkom.
4. Práce spojené s obvyklým udržiavaním bytu, jeho príslušenstva a vybavenia sa rozumejú práce, ktoré sa pri dlhšom nájme bytu obvykle vykonávajú, napr. maľovanie, údržba dlážky, drobné opravy inštalácií, hygienických a iných zariadení bytu, vnútorné nátery dverí, okien a pod. /okrem náterov vonkajších/, výmena tapiet za tapety, alebo za omietky, vyhotovenie a montáž drevených, korkových a iných obkladov, náhrada WC, kúpeľňového jadra za murované, lepenie dlaždíc, inštalovanie okenných žalúzií, roliet.
5. Užívateľ je povinný bez zbytočných odkladov oznámiť bytovým technickým potrebu opráv a umožniť ich vykonanie.
6. Ak nevykoná vlastník alebo nájomca údržbu bytu, ak neodstráni závady, za ktoré zodpovedá, družstvo je oprávnené po predchádzajúcom upozornení ich odstrániť samo a požadovať od užívateľa náhradu vynaložených nákladov.
7. Užívateľ nesmie vykonávať žiadne podstatné zásahy do projektu domu a v byte bez predchádzajúceho súhlasu družstva. O povolenie požiada družstvo písomnou formou.

Podstatnými zásahmi do projektu sa rozumie napr. búranie priečok, alebo vysekávanie otvorov, výmena okien, vonkajšie nátery dverí a okien, výmena radiátorov, zasklievanie alebo zamrežovanie balkónov, inštalovanie reklamných zariadení, inštalovanie plynových a elektrických spotrebičov, zmena vedenia a zásahy do elektroinštalácie /napr. domové a bytové zvončeky a iné/, pri vykonávaní takýchto úprav musí užívateľ dodržiavať príslušné bezpečnostné a požiarne predpisy a ak je to potrebné, vyžiadať si súhlas príslušného orgánu, alebo organizácie. **Užívateľ je povinný o zachovanie jednotnosti farebnej úpravy fasády a balkónov.**

Článok 6

Práčovne, sušiarne, mangľovne

Spôsob užívania práčovní, sušiarní a mangľovní stanovujú užívatelia bytov na ich schôdzach.

1. V práčovniach a mangľovniach s meranou spotrebou vody a elektriny je užívateľ povinný bezodkladne po ukončení prania alebo mangľovania previesť zápis spotreby do evidenčného záznamníka práčovne, resp. mangľovne.
2. V práčovniach alebo mangľovni bez meranej spotreby vody a elektriny je užívateľ povinný po skončení prania alebo mangľovania uhradiť paušálny poplatok poverenej osoby v dome.
3. V bytoch sa môže prať denne v čase od 6⁰⁰ hod. do 22⁰⁰ hod. a len za predpokladu, že práčky sú umiestnené tak, aby spôsobili čo najmenej hluku.
4. Práčovňa sa môže používať denne od 6⁰⁰ hod. do 22⁰⁰ hod. okrem nedele a sviatkov. V čase nočného pokoja nie je dovolené domovú práčovňu používať.
5. V práčovniach nie je dovolené prať bielizeň chorých na nakažlivé choroby, koberce, iné predmety znečistené od oleja; kyselín a pod.
6. Pre používanie sušiarne a povaly na sušenie bielizne platí rovnaké poradie ako pre používanie práčovne.
7. Sušiť bielizeň na verejných priestranstvách a zelených plochách v sídliskovej zástavbe okrem miest má to určených, je zakázané.
8. Po použití práčovne, sušiarne, povaly na sušenie bielizne, je užívateľ povinný tieto priestory riadne vyčistiť a kľúč bezodkladne odovzdať osobe určenej, skontrolovať stav zariadení a čistoty.

Článok 7

Ostatné zariadenia v dome

1. K hlavným uzáverom vody, plynu, kanalizačným čistiacim otvorom a iným podobným zariadeniam, pokiaľ sú v spoločných priestoroch, musí byť vždy zabezpečený voľný prístup. Ak sú tieto zariadenia v miestnostiach pridelených do výhradného užívania vlastníka alebo nájomcu bytu, musia byť urobené také opatrenia, aby bol k nim prístup v prípade potreby aj za jeho neprítomnosti.
2. Užívatelia bytov nesmú bez súhlasu bytového družstva umiestňovať na vonkajšej konštrukcii akékoľvek zariadenia a predmety, napr. mreže na balkóny.
3. Informačné a reklamné zariadenia /mimo informačných zariadení družstva/ môžu byť inštalované na domoch a vo vnútri domu len so súhlasom stavebného bytového družstva a v súlade s príslušnou vyhláškou miestneho úradu.

4. Zriaďovať televízne a rozhlasové antény na streche domu je dovolené len so súhlasom správcu domu. Nie je dovolené zriaďovať individuálne vonkajšie antény na domoch, kde je zriadená spoločná anténa, vhodná pre požadovaný príjem. Pri zistení závady na spoločnej televíznej anténe, alebo pri nekvalitnom príjme užívateľ nahlási závady družstvu. Cudzie zásahy do zriadenej spoločnej televíznej antény užívateľmi sú zakázané.

Článok 8

Otváranie a zatváranie dverí

V prípade, že nadpolovičná väčšina 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 určenom mieste. Užívatelia bytov 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 .

V prípade, že sa na schôdzi domu výbor členskej samosprávy rozhodne o tom, že dom bude trvale uzavretý, sú všetci obyvatelia domu povinní toto rozhodnutie rešpektovať. Kľúč od domových dverí požičiava družstvo len osobám, ktoré v dome bývajú. V odôvodnených prípadoch môže požičať kľúč aj osobe, ktorá v dome nebyva, ale len so súhlasom zástupcov užívateľov. Každý, kto má kľúč, musí v čase, keď má byť dom uzamknutý, za sebou zamknúť. Kľúče od uzamknutých priestorov v dome a od miestností, kde sú umiestnené domové uzávery prívody vody, plynu a kúrenia, sú uložené na vhodnom mieste. Miesto, kde sú kľúče uložené a meno osoby zodpovednej za uloženie kľúčov má byť uvedené na viditeľnom mieste. Po zániku práva na užívanie bytu je užívateľ povinný odovzdať družstvu všetky kľúče od zámkov v dome.

Článok 10

Osvetľovanie domu

V čase, keď je dom otvorený, osvetľujú sa hospodárne všetky spoločné priestory v domoch a kde je potrebné z dôvodu bezpečnosti osôb aj prístupy k domom. V domoch, v ktorých nie je potrebné stále osvetlenie, môžu byť vchody, schodištia a chodby vybavené minútovým, alebo schodišťovým vypínačom.

Článok 11

Zabezpečenie poriadku a čistoty v dome

1. Užívateľ je povinný dbať na dodržiavanie čistoty a poriadku v dome.
2. Ak mimoriadne znečistí, alebo poškodí spoločné priestory, výťahy domu, užívateľ, člen jeho domácnosti, alebo iná zistená osoba, musí znečistenie, alebo poškodenie bez odkladu odstrániť, inak bude odstránené na jeho náklady. Ak poškodenie, alebo znečistenie vzniklo prevádzkou organizácie, musí byť odstránené organizáciou, ktorá ho spôsobila.

3. Náklady na prečistenie upchatej kanalizácie hradí užívateľ, ktorý to spôsobil. Ak nie je možné vinníka zistiť, náklady hradia všetci užívatelia, ktorí sú napojení na stúpačku.
4. Sneh z balkónov pridelených do užívania jednému, alebo viacerým užívateľom odstraňujú títo užívatelia.
5. Kvetiny a ozdoby v oknách, na balkónoch a podobne sa musia umiestniť tak, aby boli zabezpečené proti pádu. Pri zalievaní nesmie voda stekať, alebo premáčať steny a okolie.
6. Koberce, rohožky, matrace a pod. sa môžu vyprašovať iba na miestach na to určených. Zvlášť je zakázané vyprašovať tieto predmety na balkónoch, loggiach, oknách, do spoločných priestorov. Vyprašovať predmety je dovolené v čase:

v pracovných dňoch od 9⁰⁰ do 12⁰⁰ a od 15⁰⁰ do 18⁰⁰ hod.

v sobotu od 9⁰⁰ do 12⁰⁰ a od 15⁰⁰ do 17⁰⁰ hod.

Vyhadzovať akékoľvek predmety z balkónov a okien je zakázané.

7. O spôsobe, akým bude v dome zabezpečené upratovanie, rozhodujú zástupcovia domu. Jej rozhodnutie je záväzné pre všetkých jej členov. Náklady na upratovanie znáša členská samospráva. Osoba vykonávajúca upratovanie je povinná udržiavať čistotu: v spoločných priestoroch, vchodoch a podchodoch, prístupových chodníkov, okolia domu, okolia zberných nádob na tuhý domový odpad a výťahov.
8. Vo všetkých spoločných priestoroch domu je zákaz fajčiť.

V zime okrem bežných upratovacích prác je osoba vykonávajúca v bytovom dome upratovanie, povinná zabezpečiť aj odpratávanie snehu na príľahlom prístupovom chodníku, pokiaľ členská samospráva nezabezpečí zimnú údržbu iným spôsobom. Zástupcovia domu majú právo určiť rozsah upratovania. Kontrolu dodržiavania zásad upratovania vykonáva výbor členskej samosprávy. Vetranie bytu do spoločných priestorov nie je dovolené.

Článok 12

Odvoz domového odpadu

Na odvoz domového odpadu platia záväzné nariadenia mestského zastupiteľstva. Užívatelia sú povinní:

- sypať odpad do zberných nádob tak, aby nedošlo resp. odstrániť nimi spôsobené znečistenie okolia nádob
- po vysypaní odpadkov uzatvárať zberné nádoby. Je neprípustné do nádob určených pre určitý druh odpadu ukladať odpad iného druhu. Zneškodňovanie odpadu zabezpečuje mesto, ako platenú službu.

Článok 13

Kľud, pokoj v dome

1. Užívatelia sú povinní správať sa tak, aby neobťažovali a nerušili susedov nadmerným hlukom.
2. V čase od 22⁰⁰ hod do 6⁰⁰ hod. sú užívatelia povinní dodržiavať nočný klud. V čase nočného kludu je zakázané hrať na hudobných nástrojoch, používať hlučné nástroje alebo náradie. V tomto čase je potrebné stlmiť rozhlasové a televízne prijímače, gramofóny a pod., aby sa hluk nešíril do okolia. Pokiaľ niektorí užívatelia pracujú na smeny, je vhodné, aby hluk v okolí ich bytu bol primerane obmedzený na požiadanie aj vo dne.
3. Remeselnícke práce spojené s údržbou bytu vrátane, búchanie je možné v pracovné dni a v sobotu vykonávať v čase od 9⁰⁰ do 12⁰⁰ a od **14⁰⁰ do 18⁰⁰ hod.**
4. Používanie elektrických vysávačov, mixérov, pračiek, pletacích a šijacích strojov v čase od 22⁰⁰ do 6⁰⁰ hod. je zakázané.

Článok 14

Domáce zvieratá

Chovať, alebo mať v držbe psov, mačky a iné zvieratá je dovolené, len pokiaľ tieto zvieratá a ich chov nespôsobujú hygienické, alebo zdravotné závady a škody, neohrozujú čistotu a bezpečnosť v dome a na verejných priestranstvách a neobťažujú ostatných obyvateľov domu. Majitelia psov musia dodržiavať Domový poriadok z hľadiska dodržiavania čistoty a poriadku, ustanovenia Vyhl. MP SR č.231/1998 Z.z., ktorou sa vykonáva Zákon č. 115/1995 Z.z. o ochrane zvierat, Zákon NR SR č.337/1998 Z.z. o veterinárnej starostlivosti a nariadenia mestského zastupiteľstva týkajúce sa chovu zvierat.

Článok 15

Záverečné ustanovenie

1. Užívateľ je povinný správať sa pri užívaní bytu tak, aby neobťažoval iných a vážne neohrozil výkon jeho práv. Nesmie obťažovať susedov hlukom, znečisťovaním akýmkoľvek spôsobom /prachom, popolom, dymom, plynmi, pachmi, odpadmi alebo vibráciami/.
2. Ustanovenia Domového poriadku SBD 1. Košice sa vzťahujú v plnom rozsahu na užívateľov, t.j. vlastníkov a nájomcov bytov.
3. Porušovanie spoluzitia v dome bude riešené bytovým družstvom a príslušným Miestnym úradom v priestupkovom konaní.

Domový poriadok schválený dňa 29.11.2011 zhromaždením delegátov.

