

DOMOVÝ PORIADOK

Prvá časť Všeobecné ustanovenia

Článok I.

Úvodné ustanovenie

1. Tento domový poriadok /DP/ upravuje najmä vzájomné vzťahy užívateľov, vlastníkov, prenajímateľov, nájomcov a správcu domu pri užívaní bytov a nebytových priestorov /NP/ v dome, spôsob zabezpečenia poriadku, pokoja a čistoty v dome a jeho okolí, ako aj spôsob užívania spoločných priestorov a spoločných zariadení domu. Základné práva a povinnosti vlastníkov a nájomcov bytov a NP v dome upravuje Občiansky zákonník, zákon č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a NP v znení neskorších predpisov, zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších právnych predpisov a zákon č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme NP v znení neskorších predpisov.
2. Byť a NP je vlastníctvom spoločnosti STROJSTAV EU, s.r.o., STROJSTAV SK, s.r.o. správu vykonáva STROJSTAV, spol. s r.o. (ďalej len „správca“).
3. Nájomca bytu sa rozumie nájomník bytu alebo NP, osoby, ktoré žijú s nájomcom bytu v spoločnej domácnosti.
4. Nájomník bytu alebo NP je povinný ho užívať podľa určenia, užívať služby spojené s užívaním, dodržiavať zásady dobrého susedského spolužitia a ustanovenia tohto domového poriadku.
5. Nájomník bytu alebo NP je povinný sa starať o ochranu majetku pred akýmkoľvek poškodením.
6. Nájomník bytu je zodpovedný za aktivity svojich rodinných príslušníkov a návšteví, do tej miery, aby ich aktivity alebo správanie nepoškodzovalo a neobmedzovalo záujmy ostatných nájomníkov bytov, alebo neboli v rozpore s týmto domovým poriadkom a všeobecne platnými právnymi predpismi.
7. V zmysle príslušného ustanovenia platnej Nájomnej Zmluvy (ďalej len zmluva) sú „nájomníci povinní dodržiavať uvedenou zmluvou schválený DOMOVÝ PORIADOK v znení jeho prípadných dodatkov ako záväznú internú smernicu domu, zverejnenú na webovej stránke www.strojstav.eu, prípadne na mieste v dome obvyklom.“
8. Za porušenie povinností ustanovených týmto domovým poriadkom je správca bytového domu na návrh zástupcu vlastníkov alebo niektorého z vlastníkov bytov a NP, ktorý disponuje dôkazom o porušení tejto povinnosti, ukladať vlastníkom finančné sankcie vo výške podľa jednotlivých ustanovení tohto domového poriadku. Dôkaz o porušení povinností je prílohou návrhu na uloženie sankcie adresovaného správcovi.
9. Dôkazom o porušení povinností je okrem iného aj zhodné tvrdenie najmenej dvoch vlastníkov alebo nájomcov bytov alebo NP v bytovom dome, ktoré je zachytené v čestnom vyhlásení, ktoré je podpísované príslušnými vlastníkmi, prípadne fotografickým alebo kamerovým záznamom.
10. Prvé, preukázané porušenie domového poriadku bude riešené cestou písomného dohovoru / upozornenia zo strany správcu.
11. Druhé, opakované a preukázané resp. pokračujúce porušenie domového poriadku (v tej istej veci) bude riešené cestou finančnej sankcie za opakované porušovanie domového poriadku v sume 100,-€ (slovom: jedno sto Eur) za každé jedno porušenie. Uvedené platí aj pre pokračujúce porušenie DP na základe opakovaného upozornenia, až po dobu neodstránenia porušenia DP. V prípade, že je výška sankcie dohodnutá nájomnou zmluvou platí výška sankcie podľa nájomnej zmluvy.
12. Rozhodnutie vlastníka / správcu o uložení sankcie podpísané štatutárnym orgánom musí byť odôvodnené a doručené na ľarchu nájomcu do vlastných rúk. Prílohou rozhodnutia je faktúra, ktorej splatnosť je 14 dní od doručenia a kópia písomného návrhu na vyrubenie sankcie zo strany zástupcu vlastníkov bytov alebo niektorého z vlastníkov alebo nájomcov bytov za opakované porušovanie domového poriadku.

Článok II.

Práva a povinnosti vlastníkov a nájomníkov bytov pri užívaní bytov

1. Nájomcovia bytov majú právo užívať byt a jeho príslušenstvo, právo užívať spoločné priestory a spoločné zariadenia domu a právo používať služby, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
2. Nájomca bytu, je povinný užívať byt, spoločné priestory a zariadenia domu riadne a riadne využívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
3. 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 vzniká.
4. Nájomca bytu a NP je povinný konať tak, aby pri užívaní, udržiavaní, zmenách pri prenajatí bytu alebo NP v dome, prípadne jeho časti, nerušil a neohrozoval ostatných vlastníkov a užívateľov vo výkone ich vlastných, spoluvlastníckych a spolu užívateľských práv.
5. Nájomca bytu a NP je povinný umožniť na požiadanie a nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do bytu alebo NP správcovi, alebo osobe oprávnenej vykonať opravu a údržbu spoločných častí a zariadení domu, ktoré sú prístupné z bytu alebo NP, ktorý užíva.
6. Nájomca bytu alebo NP je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v dome sám, jeho spolubývajúcí, prípadne jeho návštevník. Ak sa tak nestane, má správca domu právo po predchádzajúcom upozornení závady a poškodenia odstrániť a požadovať od užívateľa náhradu. V prípade neuhradenia náhrady je správca (vlastník) nárokován výšku náhrady jednostranne započítať s uhradením depozitom Nájomcom.

Článok III.

Stavebné úpravy bytu a nebytového priestoru /NP/

1. Nájomca bytu alebo NP môže v dome vykonávať úpravy, len s predchádzajúcim písomným súhlasom vlastníka alebo správcu a v súlade s platnými právnymi predpismi.
2. Je zakázané montovať na fasádu domu alebo vonkajšie rámy okien sušiče na bielizeň, klimatizačné zariadenia bez predchádzajúceho písomného povolenia správcu alebo vlastníka.
3. V prípade existencie samostatného dokumentu upravujúceho povolené a nepovolené úpravy je Nájomca povinný dodržiavať takýto dokument v opačnom prípade platí ustanovenie 1. tohto článku.

Druhá časť

Užívanie bytového domu

Článok I.

Pokoj v dome

1. Nájomca bytu a osoby, ktoré s ním žijú v domácnosti, ako aj iné osoby zdržiavajúce sa s jeho súhlasom v dome, sú povinní správať sa tak, aby nerušili užívateľov ostatných bytov a NP nadmerným hlukom, nerobili výtržnosti, ani inak nezhoršovali podmienky riadneho užívania bytov a NP v dome.
2. Nočný kľud je stanovený od 22.00 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 nájomníkov / užívateľov.
3. Nájomcovia / užívatelia bytov a NP sú povinní v čase nočného kľudu stíšiť televízne, rozhlasové a ostatné audiovizuálne zariadenia na izbovú počuteľnosť.
4. Nájomca je povinný správať sa v medziach slušného správania (napr. nepoužívať vulgárne slová, kričať, búchať, vytvárať nadmerný hluk, ... v priestoroch bytového domu alebo jeho okolí, akékoľvek komunikácie a pod.)

Článok II.

Uzamykanie bytového domu

1. Zástupca vlastníka bytov príslušného domu odovzdá užívateľovi každého bytu a NP kľúč od vchodovej zámkovej vložky v počte 2ks na byt alebo NP /prípade použitia čipovej karty alebo iného systému otvárania vchodových dverí platia obdobné pravidlá/.
2. Nájomca nie je oprávnený vymeniť vchodovú zámkovú vložku /FAB/ do bytov a NP. Výmenu zámkovej vložky a rozmnoženie kľúčov zabezpečí zástupca vlastníkov bytov príp. správca domu na náklady Nájomcu.
3. Ak sú vchodové dvere vybavené automatickým otváraním z bytu nájomcu (automatický vrátnik), je užívateľ bytu alebo NP povinný vchodové dvere zatvárať (nie zamykať!) počas celého dňa.

Článok III.

Zabezpečenie prístupu do bytového domu

1. Nájomca nie je oprávnený povoliť prístup do vchodu cudzím osobám.
2. Správca alebo vlastník bytov v príslušnom dome vedie evidenciu o užívaní uzamknutých spoločných priestorov domu.
3. Každý užívateľ bytu a NP je povinný (po identifikácii osôb) umožniť vpustiť do domu havarijnú službu, príslušníkov požiarného zboru, osoby poskytujúce lekársku pomoc a kontrolné orgány štátnej správy.
4. V prípade zabezpečenia parkovacích plôch pre bytový dom automatickou rampou s GSM systémom otvárania, je nájomca povinný nahlásiť zástupcovi vlastníka bytov tel. čísla, ktoré sú oprávnené ju otvárať.

Článok IV.

Poriadok a čistota v dome a jeho okolí

1. Upratovacie a udržiavacie práce v spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, ako aj v okolí domu, zabezpečuje vlastník bytového domu, alebo správca.
2. Rozsah upratovacích a udržiavacích prác a intervaly ich vykonávania môžu byť /podľa rozhodnutia vlastníkov bytov príslušného domu/ obsahom pracovnej náplne osoby vykonávajúcej tieto práce na základe dohody o vykonaní práce alebo dohody o pracovnej činnosti.
3. Nájomca bytu alebo NP je povinný bezodkladne na vlastné náklady odstrániť väčšie znečistenie spoločných priestorov, ktoré spôsobil sám, jeho domáce zvierata, resp. jeho návštevník.
4. V prípade vykonávania vlastníkom písomne odsúhlasených stavebných úprav v byte alebo NP nájomcom, ktoré je spojené so znečisťovaním spoločných priestorov v dome, najmä schodiska, je nájomca povinný zabezpečiť ich priebežné čistenie. Drobný stavebný odpad je nájomca povinný odstrániť na vlastné náklady.
5. Systém nakladania s odpadmi upravuje Všeobecne záväzné nariadenie mesta alebo obce o nakladaní s komunálnymi odpadmi a drobnými stavebnými odpadmi.
6. Nájomca bytu alebo NP je povinný zhromažďovať a triediť komunálny odpad a jeho jednotlivé zložky ukladáním do vyhradených kontajnerov, zberných nádob, príp. miest na to určených:
 - nájomca bytu (NP) nesmie znečisťovať stanovište kontajnerov, nesmie poškodzovať zberné nádoby, ich označenie ani ich premiestňovať zo stanoviska,
 - nájomca bytu (NP) nesmie znemožniť (napr. parkovaním auta) vykonanie pravidelného odvozu odpadu,
 - nájomca bytu (NP) nesmie do zberných nádob a kontajnerov na zmesový komunálny odpad ukladať horúci popol, uhynuté zvieratá, horľavý, výbušný odpad a odpad, ktorý by svojím zložením ohrozil zdravie zamestnancov technických



služieb mesta/obce, /príp. inej spoločnosti zabezpečujúcej zber a likvidáciu komunálneho odpadu/

- nájomca bytu (NP) nesmie znemožniť (napr. parkovaním auta) vykonanie pravidelného odvozu odpadu,
 - nájomca bytu (NP) nesmie odhadzovať odpady do kanalizačných zariadení (záchody, výlevky), splachovať vlhčené obrúsky a podobné umelohmotné vreckovky, zvyšky potravín, umelohmotné obaly a podobné materiály, vyhadzovať odpad z okien, kŕmiť vtáctvo a túlavé zvieratá.
7. Nebezpečné látky ako sú kyseliny, aerosólové spreje, azbest, palivá, batérie, farbivá, pesticídy, jedy a pod. nesmú byť umiestnené v spoločných priestoroch ani v bytoch. Je zakázané skladovať v obytnom dome horľaviny a výbušniny (benzín, petrolej, fľaše so stlačeným plynom). Nájomník nesmie ukladať žiadne predmety na schodištiach, chodbách a iných komunikačných priestoroch, v spoločných zariadeniach, pivničných priestoroch, na streche a pri kontajneroch na domový odpad. Nájomník bytu alebo nebytového priestoru, ktorí vo svojom pivničnom priestore uložia akýkoľvek odpad, tekutiny alebo iné predmety, je povinný vykonať také opatrenia, aby neboli zdrojom šírenia hmyzu a hlodavcov.
 8. V komunikačných priestoroch domu (schodiská, chodby) nie je dovolené uskladňovať akýkoľvek odpad, nábytok a iný nadrozmerový odpad.
 9. Nájomca bytu (NP) nesmie vetrať byt alebo NP do chodby a výparmi z varenia a dymom z cigariet zamorovať ovzdušie schodiska.
 10. V spoločných priestoroch domu (chodby, schodišťa, výťahy, pivnice, a pod.) je zakázané fajčiť a iným spôsobom používať tabakové výrobky, používať alkoholické nápoje a omamné látky.
 11. Cigarety, ohorky, popol a smeti sa nesmú nikdy vyhadzovať cez okná a balkóny, ani odhadzovať na schody.
 12. V prípade zistenia výskytu akéhokoľvek škodcu (napr. ploštice, vši, myši, potkany, ...) v byte alebo nebytovom priestore je nájomca povinný túto skutočnosť okamžite nahlásiť správcovi budovy alebo prenajímateľovi na: +421 907 907 323 686 alebo emailom prenajom@strojstav.eu.

Článok V.

Informačné zariadenia v dome

1. Nájomca bytu (NP) je oprávnený označiť ním užívaný byt alebo NP poštovou schránkou svojím menom, resp. názvom firmy.
2. Vlastník (správca) bytov a NP na požiadanie nájomcu označí automatického vrátnika pri vstupe do bytového domu. Nájomca nie je oprávnený jeho označovať.
3. Nájomca je povinný sa oboznámiť s požiaro-poplachovými smernicami bytového domu, evakuačným plánom a nákrešom únikových východov.
4. Bez súhlasu vlastníka/správca bytov nesmie byť použitá žiadna časť spoločných priestorov na reklamné účely.

Článok VI.

Prášenie a čistenie predmetov

1. V domoch vybavených zariadením na čistenie a prášenie kobercov môžu nájomcovia bytov a NP koberce a iné predmety čistiť len na tomto zariadení.
2. Vytriasať, prášiť a čistiť predmety z okien bytov a NP je zakázané.
3. Ak nájomca bytu (NP) znečistí priestor určený na prášenie, je povinný ho očistiť.

Článok VII.

Uvesovanie a vykladanie vecí z okna a balkóna

1. Veci uložené alebo vyvesené v oknách a na balkónoch, viditeľných z verejného priestranstva nesmú nadmerne a neprimeraným spôsobom 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 susediacich užívateľov a chodcov.

Článok VIII.

Užívanie spoločných priestorov domu

1. Spoločné priestory v dome môžu nájomcovia bytov a NP užívať len na účel, na ktorý boli prvotne určené a prenajaté. Zmena účelu užívania týchto priestorov sa môže uskutočniť len s písomným súhlasom vlastníka alebo správca.
2. V spoločných priestoroch domu sa nesmú umiestňovať materiály a predmety ohrozujúce bezpečnosť vlastníkov a užívateľov bytov a NP, ani predmety, ktoré by mohli spôsobiť nebezpečenstvo vzniku požiaru alebo výbuchu, alebo môžu sťažiť záchranné práce v prípade vzniku požiaru alebo by pri hromadnom úniku osôb z domu mohli byť príčinou úrazu alebo znepriechodnenia únikovej cesty.
3. Do priestorov pivníc, kočikárne a iných priestorov možno okrem detských kočíkov a invalidných vozíkov umiestňovať najmä bicykle, detské kolobežky, trojkolky, nie však mopedy a motorky.
4. Za poriadok a čistotu v pivniciach zodpovedá prenajímateľ bytu a NP.
5. Za odborné prehliadky inštalovaných elektrických zariadení spoločných častí domu zodpovedá vlastník/správca domu.

Článok IX.

Chov domácich zvierat

1. Domáce zvieratá, najmä mačky a psy, možno chovať vo vlastníkom alebo správcov písomne odsúhlasenom byte, iba v súlade s nájomnou zmluvou a so všeobecne záväzným nariadením mesta a mestskej časti o chove zvierat.
2. Vlastníci domácich zvierat sú povinní dbať na to, aby zvieratá nespôsobili hygienické nedostatky alebo nečistotu v dome a jeho okolí. Venčenie psov je dovolené len na to vyhradených a označených priestoroch. Zvieracie exkrementy sú povinné bezodkladne odstrániť. Neodpratanie si výkalov po svojom domácom zvieratku na parkovisku a spevnených plochách, pred a za bytovým domom (mimo plôch na to vyznačených) bude vlastníkom bytov alebo správcov sankcionované pokutou vo výške 50 EUR za každé takéto jedno porušenie, bez

predchádzajúceho upozornenia. V prípade neuhradenia pokuty je správca (vlastník) nárokovánú výšku pokuty jednostranne započítať s uhradením depozitom Nájomcom.

3. Vlastníci domácich zvierat sú povinní zabezpečiť, aby zvieratá nespôsobili škody, neobťažovali ostatných užívateľov domu, najmä zavýjaním, brechaním alebo iným spôsobom. Ak mesto/obec zisťuje počet psov v dome prostredníctvom správcu, sú užívatelia bytov a NP povinní pravdivo oznámiť údaje o nimi chovaných zvieratách do zisťovacieho hárku. Zástupca vlastníkov bytov príslušného domu má právo skontrolovať pravdivosť údajov za celý dom.
4. Je zakázané chovať alebo držať zvieratá na balkónoch, v pivniciach a v iných spoločných priestoroch domu.

Článok X.

Televízne a rozhlasové antény

1. V bytovom dome sú zriadené internetové a televízne rozvody od spoločnosti DSI DATA, a. s., sídlo: Nám. A. Bernoláka 377, 029 01 Námestovo, IČO: 36 399 493, registrácia: OR Okresného súdu Žilina, Oddiel: Sro, vločka číslo: 10965/L, a preto je zavedenie internetu a TV do bytov alebo nebytových priestorov nájomca povinný si individuálne uzatvoriť len s týmto dodávateľom služieb, aby nedochádzalo k poškodzovaniu spoločných priestorov iným dodávateľom. Kontaktná osoba – p. Flímel (DSI Data) tel.: 0911 517 324, email: lukas.flímel@dsidata.sk.
2. Televízne, rozhlasové a satelitné antény na vonkajšej fasáde je možné zriaďovať len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu vlastníka alebo správca.

Článok XI.

Parkovanie

1. Nájomca bytu alebo NP nie je oprávnený parkovať iné ako osobné motorové vozidlá do 3,5t alebo motocykle na inom ako na jemu prislúchajúcom vyhradenom parkovacom mieste podľa nájomnej zmluvy.
2. Parkovanie na iných ako vyhradených parkovacích miestach (prístupové cesty, chodníky, a pod.) podľa nájomnej zmluvy je prísne zakázané.

Článok XII.

Požiarna ochrana v dome

1. Požiarna ochrana v dome je zabezpečovaná podľa vypracovanej a schválenej požiarnej smernice správca.
2. Ak vznikne v dome požiar, osoby nachádzajúce sa v dome sú, pokiaľ je to možné, povinné požiar uhasiť dostupnými hasiacimi prostriedkami inak požiar urýchlene nahlásiť hasičskému zboru.
3. Nájomca nie je oprávnený používať inštalované hasiace prostriedky inštalované v bytovom dome na iné účely ako na hasenie prípadného požiaru.

Článok XIII.

Vytápanie, zatekanie do bytov

1. Každý nájomca bytu alebo nebytového priestoru je povinný správať sa tak, aby svojou činnosťou nespôsobil akúkoľvek škodu (napr. vytopenie, resp. zatekanie susedných bytov alebo nebytových priestorov, znečistenie bytu škodcami, a pod.). Závadu na zariadení je povinný bez odkladu nahlásiť Správcovi bytov.
2. Drobné opravy v byte zabezpečuje nájomca bytu, nebytového priestoru tak, aby zamedzil zhoršeniu technického stavu a hygienickej úrovne susedných bytov z dôvodu zatečenia alebo vytopenia bytu alebo nebytového priestoru.
3. V prípade vytopenia susedného bytu z dôvodu nedbanlivosti (jednorazové vytopenie pri praní v pračke, pri poškodení sifónov, nezatvorenie batérie atď.), odstránenie škôd vzniknutých vytopením hradí nájomca, ktorý vytopenie alebo zatečenie spôsobil. Ak tak neurobí po predchádzajúcom upozornení Správca nájomcu bytu alebo nebytového priestoru, ktorému spôsobil škodu, môže poškodený zabezpečiť odstránenie škody na náklady, nájomcu, ktorý škodu spôsobil.

Článok XIV.

Spoločné a záverečné ustanovenia

1. Tento domový poriadok je záväzný pre nájomcov, 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. Tento domový poriadok bol schválený vlastníkom/správcov dňa 01.01.2024.
3. Správca domu zabezpečí, aby bol tento domový poriadok doručený v potrebnom počte do každého bytového domu v jeho správe.