



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, vlastníkmi bytov a NP a užívateľmi 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 vlastníkovi bytov a NP plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.
2. Vlastník bytu a nebytového priestoru /ďalej len NP/ je povinný dodržiavať zásady dobrého susedského spoluzitia a starať sa o ochranu majetku pred akýmkoľvek poškodením.
3. Vlastník bytu a NP 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. Vlastník bytu a NP je povinný užívať byt, spoločné priestory a zariadenia domu riadne používať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
5. Vlastník bytu a NP je povinný bez zbytočných odkladov oznámiť bytovým technickým potrebu opráv a umožniť ich vykonanie.
6. Ak vlastník bytu a NP neodstráni závadu, za ktorú zodpovedá, družstvo je oprávnené po predchádzajúcom upozornení ich odstrániť samo a požadovať od vlastníka bytu a NP náhradu vynaložených nákladov.
7. Vlastník bytu a NP nesmie vykonávať žiadne podstatné zásahy do projektu domu a v byte bez predchádzajúceho súhlasu. O povolenie požiada príslušný stavebný úrad 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 vlastník bytu a NP dodržiavať príslušné bezpečnostné a požiarne predpisy a ak je to potrebné, vyžiadať si súhlas príslušného orgánu, alebo organizácie.
8. Vlastník bytu a NP 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.

Článok 3

Hlásenie závad a požiadaviek

1. Zástupca vlastníkov bytov a NP ohlasuje závady a požiadavky týkajúce sa spoločných priestorov SBD.
2. Vlastníci bytov a NP 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 15⁰⁰ 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, práčovne, 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 po schválení na schôdzi vlastníkov bytov a NP.
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. Vlastníci bytov a NP sú povinní dodržiavať všetky predpisy v oblasti protipožiarnej ochrany.
4. Bez súhlasu vlastníkov bytov a NP 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 vodomerami 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 vlastníci bytov a NP na ich schôdzach. Spoločné priestory smú byť využívané na podnikateľskú činnosť len so súhlasom schôdze vlastníkov bytov a NP.
8. Bez súhlasu nadpolovičnej väčšiny vlastníkov bytov a NP 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

Práčovne, sušiarne, mangľovne

Spôsob užívania práčovní, sušiarní a mangľovní stanovia vlastníci bytov a NP na ich schôdzach vlastníkov bytov a NP. /Týka sa to tých domov, kde sú v prevádzke práčovne a mangľovne/.

1. V práčovniach a mangľovniach s meranou spotrebou vody a elektriny je vlastník bytu a NP 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 vlastník bytu a NP povinný po skončení prania alebo mangľovania uhradiť paušálny poplatok poverenej osoby v dome.
3. V práčovniach nie je dovolené prať bielizeň chorých na nákazlivé choroby, koberce, iné predmety znečistené od oleja; kyselín a pod.
4. Sušiť bielizeň na verejných priestranstvách a zelených plochách v sídliskovej zástavbe okrem miest má to určených, je zakázané.
5. Po použití práčovne, sušiarne, povaly na sušenie bielizne, je vlastník bytu a NP povinný tieto priestory riadne vyčistiť a kľúč bezodkladne odovzdať osobe určenej, skontrolovať stav zariadení a čistoty.

Článok 6

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 bytu a NP, musia byť urobené také opatrenia, aby bol k nim prístup v prípade potreby aj za jeho neprítomnosti.
2. Vlastníci bytov a NP môžu až po schválení na schôdzi vlastníkov bytov a NP umiestňovať na vonkajšej konštrukcii akékoľvek zariadenia a predmety.

3. Informačné a reklamné zariadenia /mimo informačných zariadení družstva/ môžu byť inštalované na domoch a vo vnútri domu len po schválení na schôdzi vlastníkov bytov a NP a v súlade s príslušnou vyhláškou miestneho úradu.
4. Zriaďovať televízne a rozhlasové antény na streche domu je dovolené len po schválení na schôdzi vlastníkov bytov a NP.

Článok 7

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, alebo senzorovým osvetlením.

Článok 8

Zabezpečenie poriadku a čistoty v dome

1. Vlastník bytu a NP je povinný dbať na dodržiavanie čistoty a poriadku v dome.
2. Ak vlastník bytu a NP mimoriadne znečistí, alebo poškodí spoločné priestory, výtahy domu, vlastník bytu, 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 vlastník bytu a NP, ktorý to spôsobil. Ak nie je možné vinníka zistiť, náklady hradia všetci vlastníci bytu a NP, ktorí sú napojení na stúpačku.
4. 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.
5. Koberce, rohožky, matrace a pod. sa môžu vyprašovať iba na miestach na to určených. Zvlášť je zakázané vyprašovať tieto predmety na balkónoch, loggiách, 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.

6. O spôsobe, akým bude v dome zabezpečené upratovanie, rozhoduje schválenie na schôdzi vlastníkov bytov a NP. Osoba vykonávajúca upratovanie je povinná udržiavať čistotu: v spoločných priestorov, vchodov a podchodov, prístupových chodníkov a výtahov.

7. 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 vlastníci bytov a NP nezabezpečia zimnú údržbu iným spôsobom. Zástupcovia domu majú právo určiť rozsah upratovania. Kontrolu dodržiavania zásad upratovania vykonávajú zástupcovia vlastníkov bytov a NP. Vetranie bytu do spoločných priestorov nie je dovolené.

Článok 9

Odvoz domového odpadu

Na odvoz domového odpadu platia záväzné nariadenia mestského zastupiteľstva. Vlastníci bytov a NP sú povinní:

- sypať odpad do zberných nádob tak, aby nedošlo k znečisteniu okolia domu 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 10

Kľud, pokoj v dome

1. Vlastníci bytov a NP sú povinní správať sa tak, aby neobťažovali a nerušili susedov nadmerným hlukom.
2. V čase od 22⁰⁰ hod do 6⁰⁰ hod. sú vlastníci bytov a NP povinní dodržiavať nočný kľud. V čase nočného kľudu 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 vlastníci bytov a NP 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-vrtanie, 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 11

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 podľa Zákona č. 282/2002 Z.z a jeho novelizácií o podmienkach držania psov a Zákona č. 39/2007 Z.z. o veterinárnej starostlivosti a nariadenia mestského zastupiteľstva týkajúceho sa chovu zvierat.

Článok 12

Záverečné ustanovenie

1. Vlastník bytu a NP 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 vlastníkov bytov a NP.
3. Porušovanie domového poriadku a spolužitia v dome bude riešené bytovým družstvom a príslušným orgánom verejnej správy v priestupkovom konaní.

Domový poriadok upravený predstavenstvom družstva dňa 27.2.2018

Stavebné bytové družstvo i.

Košice, Vojenská 14

-1-

Ján JURKO
predseda družstva