

DOMOVÝ PORIADOK

Pre zabezpečenie čistoty a poriadku v bytovom dome a v záujme dobrého spolunajívania vlastníci a užívatelia bytov prijali tento domový poriadok.

Článok I.

Všeobecné ustanovenia

1. Tento **DOMOVÝ PORIADOK** upravuje práva a povinnosti vlastníkov bytov, spoločných priestorov, častí a zariadení obytných domov a nebytových priestorov v nich, ktoré spravuje firma **Ing. Štefan KŇAZE - A3UM**.
2. Týmto **DOMOVÝM PORIADKOM** nie sú dotknuté príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka.
3. Vlastníci bytov, nájomníci a osoby žijúce v ich spoločnej domácnosti majú právo užívať spoločné priestory, časti a zariadenia domu.

Článok II.

Povinnosti správcu

1. Správca poverený "Zmluvou o výkone správy" je povinný vykonávať riadnu údržbu a potrebné opravy spoločných častí, zariadení a priestorov domu podľa uzavretej zmluvy a finančných možností vlastníkov bytov.
2. Správca nie je povinný podľa uzavretej zmluvy vykonávať údržbu, za ktorú zodpovedá vlastník bytu a opravy, ktoré sú povinnosťou vlastníka bytu.
3. Keď vlastník bytu nesplní svoju povinnosť odstrániť závady brániace užívaniu spoločných priestorov alebo susediacich bytov, majú vlastníci bytov po predchádzajúcom upozornení právo odstrániť vadu v nevyhnutnej miere a požadovať od neho náhradu účelne vynaložených nákladov.

Článok III.

Povinnosti vlastníka bytu

1. Vlastník bytu zabezpečuje vo svojom byte opravy a údržbu bežného rozsahu.
2. Vlastník bytu je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil sám alebo jeho spolubývatelia. Táto povinnosť platí aj pre nájomníka bytu, ktorého vlastníkom je iná právnická alebo fyzická osoba.
3. Vlastník bytu je povinný dbať pri výkone svojich práv, aby v dome boli vytvorené podmienky zabezpečujúce ostatným vlastníkom výkon ich práv.

4. Vlastník bytu bez ohlásenia (stavebného povolenia) príslušnému orgánu štátnej správy, resp. samosprávy nemôže vykonávať v byte stavebné úpravy a iné podstatné zmeny.

5. Vlastník bytu je povinný sprístupniť byt správcovi na nevyhnutný čas pri výkone správckých povinností.

Článok IV.

Havarijné stavy

1. Poruchy a závady väčšieho rozsahu, tzv. havarijné stavy, keď je ohrozená bezpečnosť užívateľov bytov a ostatných osôb v dome sa hlasujú na dohodnutú poruchovú službu
2. Za havarijný stav sa považuje:
 - a) únik plynu, vody, vykurovacieho média (prasknuté potrubie, armatúra, radiátor a pod.),
 - b) upchatie kanalizácie a zvodov zrážkovej vody,
 - c) prerušenie dodávky elektrickej energie (okrem vyhorených poisťiek, resp. odpojených ističov a odpojenia VSE, a.s.),
 - d) porucha výťahu (zastavenie medzi stanicami),
 - e) narušenie vonkajších plášťov budov, striech, ríms, omietky a pod.

Článok V.

Úhrada poplatkov

1. Správca vlastníckych bytov vydá pre vlastníkov bytov "Mesačný zálohový predpis platieb" podľa platných cenových predpisov a nadpolovičnou väčšinou vlastníkov bytov schválenej čiastky fondu oprav.
2. Zmena mesačného zálohového predpisu služieb môže byť správcom vykonaná len pri zmene cenových predpisov alebo schválením členskou schôdzou vlastníkov bytov.
3. Keď vlastník bytu nezaplatí zálohovú platbu do stanoveného termínu, správca je oprávnený účtovať poplatok z omeškania vo výške dohodnutej v zmluve o výkone správy.
4. Vlastník bytu je povinný do 10 dní oznámiť správcovi domu nové skutočnosti, ktoré podmieňujú výšku úhrady za užívanie bytu (napr. počet osôb a pod.). V prípade, že tak nevykoná, má zmluvný správca právo na dodatočné vyúčtovanie rozdielu poplatku.

Článok VI.

Nájom nebytových a spoločných priestorov

1. Predmetom nájmu nebytových a spoločných priestorov sú miestnosti neslúžiace na bývanie,

ateliéry, skladišťa, garáže, prevádzkárne, práčovne, kočíkárne a pod.

2. Nájom nebytových a spoločných priestorov môže byť uskutočnený iba so súhlasom nadpolovičnej väčšiny vlastníkov bytov

3. Výška nájmu za nebytové a spoločné priestory sa určuje podľa platných noriem o cenách, resp. dohodou.

Článok VII.

Užívanie spoločných priestorov

1. Spoločné priestory a zariadenia (schodišťa, chodby, sušiarne, kočíkárne, pivnice a pod.) sa užívajú len na účely, na ktoré boli zriadené. Užívanie spoločných priestorov na iné účely je povolené len so súhlasom nadpolovičnej väčšiny vlastníkov bytov.
2. V pivniciach a iných spoločných priestoroch je zakázané používať otvorený oheň (zváranie, pálenie a pod.), skladovať horľaviny I. a II. triedy (pohonné hmoty, farbivá, riedidlá a pod.) a vykonávať činnosti, ktoré by ohrozovali nerušené užívanie bytov (napr. opravy motocyklov, servis autobaterií a pod.).

Článok VIII.

Zabezpečenie poriadku a čistoty v dome

1. Udržiavanie poriadku a čistoty v dome je zabezpečované správcom domu po dohode s dozornou radou (výborom) vlastníkov bytov, resp. vlastným zabezpečením vlastníkov bytov a nájomníkov. O spôsobe sa dohodne s vlastníkmi bytov.
2. Ak znečistenie spoločných priestorov domu spôsobí vlastník bytu alebo nájomca, prípadne príslušník jeho domácnosti, alebo osoby, ktoré ho navštevujú, je povinný toto znečistenie odstrániť vlastník, alebo nájomca bytu.
3. Kvetináče umiestnené na oknách a balkónových zábradliach musia byť zabezpečené proti pádu.
4. Na spoločných chodbách a schodištiach je skladovanie rôznych predmetov zakázané.
5. V spoločných priestoroch na chodbách a schodištiach je zakázané fajčiť.

Článok IX.

Ostatné zariadenia v dome

1. K hlavným uzáverom vody, plynu, ku kanalizačným stokám musí byť zabezpečený voľný prístup.

2. Zriaďovať televízne, rozhlasové a parabolické antény na objekte je dovolené iba so súhlasom všetkých vlastníkov bytov.

3. Neodborné alebo cudzie zásahy do zariadenia kábelovej televízie, osvetlenia chodieb a pod. sú zakázané. Spôsobené škody hradí ten, kto ich zapríčinil. Rovnaké podmienky sú i pri zásahoch do elektrických rozvodov.

Článok X.

Pranie a sušenie bielizne

1. V pracovniach, bytoch nie je povolené prať a sušiť bielizeň chorých na infekčné a prenosné choroby, ako aj sušenie prádla praného na zárobok
2. Škody spôsobené neprimeranými výparmi (ako pleseň stien, poškodenie parkiet a pod.) hradí vlastník bytu, ktorý tento stav spôsobil.

Článok XI.

Prášenie a čistenie predmetov.

Na chodbách, schodištiach, balkónoch, oknách nie je dovolené vyprašovať koberce, rohožky, matrace a iné znečistené predmety.

Článok XII.

Pivničné priestory

1. Uskladňovanie nepotrebných predmetov v pivničných chodbách a vedľajších miestnostiach nie je prípustné.
2. Vlastníci pivníc sú povinní udržiavať čistotu a poriadok a neznečisťovať pivničné chodby a vedľajšie miestnosti.
3. Uskladňovať v pivniciach nábytok, bicykle a iné veci väčšej hodnoty, vlastník pivnice robí na vlastnú zodpovednosť.

Článok XIII.

Ostatné

1. Chov psov, mačiek a iných zvierat, hlavne psov plemien obranných, upravujú všeobecne záväznú nariadenia o chove zvierat na území mesta Košice (súhlas nájomníkov, prihlásenie na miestnom úrade a pod.)
2. Právo na nerušený odpočinok vyžaduje, aby v dobe nočného pokoja, t.j. od 22.00 hod. do 06.00 hod. bolo zabránené akémukoľvek huku. Vlastníci bytov sú povinní správať sa tak, aby nerušili a neobťažovali susedov.

V Košiciach, dňa