

# DOMOVÝ PORIADOK BYTOVÉHO DOMU OS I

## PRVÁ ČASŤ VŠEOBECNÉ USTANOVENIA

### Článok I. Úvodné ustanovenie

1. Pre účely tohto domového poriadku **sa domom rozumie** bytový dom, so súpisným číslom 19489, na ulici Ivanská cesta v Bratislave, vchod č. 30E, postavený na pozemkoch parcelách CKN č. 23038/165, č. 23038/395, č. 23038/394, č. 23038/393, č. 23038/392, č. 23038/391, č. 23038/390, č. 23038/389, č. 23038/388, č. 23038/387, č. 23038/386, č. 23038/385, č. 23038/384, č. 23038/383, č. 23038/382, č. 23038/381, č. 23038/380, č. 23038/379, č. 23038/378, č. 23038/377, č. 23038/376, k.ú. Trnávka, Okres: Bratislava II, Obec: Bratislava - Ružinov, zapísaný na liste vlastníctva č. 6440, k.ú. Trnávka, Okres: Bratislava II, Obec: Bratislava - Ružinov, vedenom Okresným úradom Bratislava, Katastrálny odbor (ďalej len „**dom**“).
2. Pre účely tohto domového poriadku **sa bytmi rozumejú** obytné miestnosti alebo súbor obytných miestností v dome, spolu s ich príslušenstvom, usporiadané do funkčného celku s vlastným uzavretím, pričom sú určené na bývanie a môžu na tento účel slúžiť ako samostatné jednotky (ďalej len „**byty**“).
3. Pre účely tohto domového poriadku **sa nebytovými priestormi rozumejú** miestnosti alebo súbor miestností, ktoré sú určené na iné účely ako na bývanie, pričom sa nejedná o príslušenstvo bytov, ani o spoločnú časť a spoločné zariadenie domu. V dome sú 2 nebytové priestory, ktoré sú rozdelené systémovými deliacimi priečkami na jednotlivé pivničné kobky, ktoré sú určené na skladovacie a odkladacie účely nachádzajúce sa na 1. nadzemnom podlaží (prízemí) domu (ďalej len „**nebytové priestory**“).
4. Pre účely tohto domového poriadku **sa pivničnými kobkami rozumejú** jednotlivé pivničné kobky nachádzajúce sa v nebytových priestoroch, ktoré sú určené skladovanie a na odkladacie účely (ďalej len „**nebytové priestory**“).
5. Pre účely tohto domového poriadku **sa parkovacími státiami rozumejú** externé parkovacie státi (t.j. státi nachádzajúce sa pri dome, ktoré sú určené výlučne na parkovanie osobných motorových vozidiel a motocyklov a sú označené vodorovným číselným značením) (ďalej len „**parkovacie státi**“).  
(byty, nebytové priestory a parkovacie státi ďalej spolu tiež ako „**nehnutelnosti**“).
6. Pre účely tohto domového poriadku **sa spoločnými časťami domu rozumejú** časti domu nevyhnutné na jeho podstatu a bezpečnosť, najmä základy domu, strechy, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodišťa a iné (ďalej len „**spoločné časti domu**“).
7. Pre účely tohto domového poriadku **sa spoločnými zariadeniami domu rozumejú** zariadenia, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu, a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo domu. Takýmito zariadeniami sú najmä výťahy, kotolne vrátane technologického zariadenia, bleskozvody, komíny, vodovodné, teplotné, kanalizačné, elektrické a telefónne prípojky (ďalej len „**spoločné zariadenia domu**“).
8. Pre účely tohto domového poriadku **sa príslušenstvom domu rozumejú** kontajnerové stojiská a prístrešky, ktoré sa nachádzajú na pozemkoch patriacich k domu (ďalej len „**príslušenstvo domu**“).
9. Pre účely tohto domového poriadku **sa vlastníkom bytov rozumie** spoločnosť DOMOSI s.r.o., so sídlom Štefanovičova 4, 811 04 Bratislava IČO: 56 871 325, spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka č. 186716/B (ďalej len „**vlastník bytov**“).
10. Pre účely tohto domového poriadku **sa vlastníkom nebytových priestorov a parkovacích státí rozumie** spoločnosť NOMOSI s.r.o., so sídlom Štefanovičova 4, 811 04 Bratislava IČO: 56 873 778, spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka č. 186717/B (ďalej len „**vlastník nebytových priestorov a parkovacích státí**“).
11. Pre účely tohto domového poriadku **sa vlastníkom nehnuteľností rozumie** vlastník bytov a vlastník nebytových priestorov a parkovacích státí (ďalej len „**vlastník nehnuteľností**“).
12. Pre účely tohto domového poriadku **sa nájomcami rozumejú** fyzické osoby v prípade nájmu nehnuteľností, alebo právnické osoby v prípade nájmu nebytových priestorov a parkovacích státí, ktoré sú na základe nájmovej zmluvy uzatvorenej s vlastníkom nehnuteľností, oprávnené užívať nehnuteľnosti (ďalej len „**nájomcovia**“).

13. Pre účely tohto domového poriadku **sa správcom domu rozumie** spoločnosť Danube Facility Services, s.r.o., so sídlom Dvořákovo nábrežie 10, 811 02 Bratislava, IČO: 35 953 705, spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka č.: 37455/B (ďalej len „**správca domu**“).
14. Pre účely tohto domového poriadku **sa nájomnou zmluvou rozumie** (i) zmluva o nájme bytu a/alebo (ii) zmluva o nájme nebytového priestoru a/alebo (iii) zmluva o nájme parkovacieho státia uzavretá medzi vlastníkom nehnuteľností a nájomcom, ktorých predmetom je nájom bytu a/alebo pivničnej kobky a/alebo parkovacieho státia, pričom všetky tieto zmluvy sú navzájom previazané a neoddeliteľné (ďalej len „**nájomná zmluva**“).
15. Pre účely tohto domového poriadku:
  - **sa osobami oprávnenými užívať nehnuteľnosti spolu s nájomcami** rozumejú tretie osoby, ktoré sú uvedené v nájomnej zmluve uzatvorenej s vlastníkom nehnuteľností a sú na základe nej oprávnené užívať nehnuteľnosti spolu s nájomcami (ďalej len „**osoby oprávnené užívať nehnuteľnosti spolu s nájomcami**“),
  - **sa inými osobami zdržiavajúce sa so súhlasom nájomcov v dome** rozumejú tretie osoby, ktoré sa na základe súhlasu nájomcov zdržiavajú v dome (ďalej len „**osoby zdržiavajúce sa so súhlasom nájomcov v dome**“).

Osoby oprávnené užívať nehnuteľnosti spolu s nájomcami a osoby zdržiavajúce sa so súhlasom nájomcov v dome, sú povinné dodržiavať tento domový poriadok a primerane plniť povinnosti, ktoré stanovuje. Nájomca zodpovedá za konanie osôb oprávnených užívať nehnuteľnosti spolu s nájomcami a osôb zdržiavajúcich sa so súhlasom nájomcov v dome.
16. Tento domový poriadok upravuje najmä vzájomné vzťahy vlastníka nehnuteľností, jednotlivých nájomcov bytov a/alebo nebytových priestorov resp. pivničných kobiek a/alebo parkovacích státi a správcu domu, pri užívaní bytov v dome a/alebo nebytových priestorov resp. pivničných kobiek v dome a/alebo parkovacích státi pri dome, spôsob zabezpečenia poriadku, pokoja a čistoty v dome a jeho okolí, ako aj spôsob užívania spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva domu.
17. Základné práva a povinnosti vlastníka nehnuteľností a nájomcov nehnuteľností, upravuje najmä zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov, zákon č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, zákon č. 222/2022 Z. z. o štátnej podpore nájomného bývania a o zmene a doplnení niektorých zákonov a zákon č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov.

## **Článok II.**

### **Práva a povinnosti vlastníka nehnuteľností a práva a povinnosti nájomcov nehnuteľností pri ich užívaní**

1. Nájomcovia nehnuteľností majú právo užívať nehnuteľností, spoločné časti domu, spoločné zariadenia domu a príslušenstvo domu na základe nájomnej zmluvy uzatvorenej s vlastníkom nehnuteľností, v súlade s týmto domovým poriadkom a právo využívať služby, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním nehnuteľností.
2. Nájomcovia nehnuteľností sú povinní užívať nehnuteľnosti, spoločné časti domu, spoločné zariadenia domu a príslušenstvo domu v súlade s dobrými mravmi a v súlade s nájomnou zmluvou uzatvorenou s vlastníkom nehnuteľností. Jednotliví nájomcovia nehnuteľností sú povinní konať a počínať si tak, aby sa navzájom pri užívaní nehnuteľností nerušili a neohrozovali, pričom to platí aj vo vzťahu k ostatným užívateľom nehnuteľností.
3. Nájomcovia sú oprávnení užívať byty len v takom počte osôb, ktorý nepresahuje počet lôžok určených na spanie v predmetnom prenajatom byte. Umiestnenie detských postieľok pre malé deti je povolené a tieto sa do maximálneho počtu osôb nezapočítavajú.
4. Nájomcovia parkovacích státi sú povinní užívať parkovacie státia výlučne za účelom parkovania osobných motorových vozidiel a motocyklov a to tak, aby neobmedzovali iných nájomcov parkovacích státi; t.j. sú oprávnení užívať len parkovacie státie, ktorého číslo je uvedené v nájomnej zmluve a pri parkovaní nie sú oprávnení presahovať osobným motorovým vozidlom alebo motocyklom vodorovné značenie, ani parkovať mimo vodorovné značenie, či iným spôsobom blokovať príjazdové trasy, vjazd, či iným spôsobom obmedzovať ostatných užívateľov alebo nájomcov parkovacích státi. Parkovacie státia nesmú slúžiť na skladovanie žiadnych predmetov.
5. Nájomcovia sú povinní včas nahlasovať poruchy a závady v nehnuteľnostiach, ktoré užívajú, ako aj v spoločných častiach domu v súlade s nájomnou zmluvou, inak zodpovedajú za škody, ktoré nespĺnením tejto povinnosti vznikli. Nájomcovia nehnuteľností sú povinní v súlade s nájomnou

zmluvou oznámiť správcovi domu bez zbytočného odkladu, potrebu tých opráv v nehnuteľnostiach, ktoré má v zmysle platných záväzkových vzťahov (nájomnej zmluvy) alebo právnych predpisov znášať vlastníak nehnuteľností a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedajú za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.

6. Nájomcovia nehnuteľností sú povinní umožniť správcovi domu, alebo ním poverenej osobe, na požiadanie, na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere, vstup do nehnuteľností, za účelom vykonania opravy a údržby nehnuteľností, alebo ich častí, ktoré sú prístupné z nehnuteľností, ktorý užíva; inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
7. V prípade nutnosti naliehavého vstupu do niektorej z nehnuteľností za existencie priamo hroziaceho nebezpečenstva (ohrozenie života, zdravia, majetku), ktoré za daných okolností nie je možné odvrátiť inak, je vstup možný aj bez súhlasu nájomcov, a tí aj za násilného prekonania vstupných dverí alebo okien. Zodpovednosť za škodu, ktorá vznikla násilným vstupom do niektorej z nehnuteľností sa spravuje platnými právnymi predpismi.
8. Ak niektorý z nájomcov bezdôvodne odmietne alebo obmedzí vstup do niektorej z nehnuteľností a toto odmietnutie alebo obmedzenie má za následok sťaženie vykonávaných prác alebo zvýšenie ceny za vykonávané práce alebo ohrozenie či poškodenie práv a oprávnených záujmov ostatných užívateľov nehnuteľností, je povinný uhradiť zvýšenie ceny vykonávaných prác a všetky škody, ktoré týmto odmietnutím alebo odopretím vznikli. Týmto nie sú dotknuté prípadné sankcie, ktoré by mohli vyplývať nájomcom z nájomnej zmluvy, uzatvorenej s vlastníkom nehnuteľností.

### **Článok III. Stavebné úpravy nehnuteľností**

1. Vlastník nehnuteľností je oprávnený v dome vykonávať úpravy, v súlade s platnými a účinnými právnymi predpismi, pričom zákon č. 50/1976 Zb. zákon o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov a vyhláška Ministerstva životného prostredia SR č. 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona, určujú prípady, ktorých na stavebné práce postačí stavebnému úradu ohlásiť stavebné úpravy a udržiavacie práce a tiež prípady, v ktorých je potrebné stavebné povolenie, ako aj prípady, v ktorých nie je potrebné ani ohlásenie.
2. Nájomcovia nie sú oprávnení v nehnuteľnostiach, ktoré v zmysle nájomnej zmluvy užívajú, vykonávať akékoľvek opravy tak, ako je uvedené v nájomnej zmluve uzatvorenej s vlastníkom nehnuteľností. Nájomcovia nehnuteľností nesmú bez predchádzajúceho písomného súhlasu vlastníka nehnuteľností, a to ani na vlastné náklady, vykonať v nehnuteľnostiach ktoré užívajú, žiadne zmeny alebo stavebné úpravy alebo podstatné zmeny.

## **DRUHÁ ČASŤ UŽÍVANIE DOMU**

### **Článok IV. Pokoj v dome**

1. Nájomcovia nehnuteľností sú povinní správať sa tak, aby nerušili užívateľov ostatných nehnuteľností nadmerným hlukom (vrátane hlukom, ktorý môžu spôsobiť zvieratá), prachom, emisiami, dymom a pod., nerobili výtržnosti, ani inak nezhoršovali podmienky riadneho užívania nehnuteľností v dome.
2. Nočný klud je stanovený od 22.00 hod. do 06.00 hod. nasledujúceho dňa. V tomto čase nie je povolené vykonávať akúkoľvek činnosť, ktorá by spôsobovala nadmerný hluk a rušila ostatných nájomcov nehnuteľností (vrátane hluku, ktorý môžu spôsobiť zvieratá).
3. Nájomcovia sú povinní v čase nočného kludu stíšiť televízne, rozhlasové a ostatné audiovizuálne zariadenia na izbovú počuteľnosť.

### **Článok V. Uzamykanie domu a príslušenstva**

1. Nájomca pri odovzdaní a prevzatí nehnuteľností obdržal čip určený na odomykanie vchodových dverí do domu.
2. Z dôvodu zamedzenia prístupu cudzích osôb do domu, ako aj ochrany majetku, sú nájomcovia nehnuteľností povinní počas celého dňa zatvárať vchodové dvere do domu.

## **Článok VI. Zabezpečenie prístupu do domu**

1. Kľúče od vchodových dverí do domu a všetkých uzamknutých spoločných priestorov v dome má v jednom vyhotovení aj správca domu.
2. Každý nájomca nehnuteľností je povinný (po identifikácii osôb) vpustiť do domu havarijnú službu, príslušníkov požiarného zboru, osoby poskytujúce lekársku pomoc a kontrolné orgány štátnej správy a samosprávy.
3. Neoprávneným osobám je zakázané vstupovanie do technologických miestností domu.

## **Článok VII. Poriadok a čistota v dome a v jeho okolí**

1. Čistotu a poriadok v spoločných častiach domu a v spoločných zariadeniach domu, ako aj v okolí domu, zabezpečuje vlastník nehnuteľnosti.
2. Každý nájomca nehnuteľností je povinný bezodkladne, na vlastné náklady, odstrániť väčšie znečistenie spoločných priestorov, ktoré spôsobil, alebo ktoré spôsobili zvieratá, ktorým umožnil vstup do domu a nehnuteľností.
3. Systém nakladania s odpadmi upravuje všeobecné záväzné nariadenie mesta alebo obce o nakladaní s komunálnymi odpadmi a drobnými stavebnými odpadmi. Umiestnenie kontajnerov a pokyny pre triedenie a likvidáciu odpadu tvorí prílohu č. 3 Domového poriadku.
4. Každý nájomca nehnuteľností je povinný zhromažďovať a triediť komunálny odpad a jeho jednotlivé zložky ukladaním do vyhradených kontajnerov, zberných nádob, príp. miest na to určených. Nájomca nehnuteľností nesmie znečisťovať priestor okolo kontajnerov, nesmie poškodzovať zberné nádoby, ich označenie ani ich premiestňovať zo stanoviska. Nájomca nehnuteľností nesmie znemožniť (napr. parkovaním auta) vykonanie pravidelného odvozu odpadu. Nájomca nehnuteľností 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 spoločnosti, ktorá zabezpečuje odvoz odpadu. Nájomcovia nehnuteľností nesmú odhadzovať odpady do kanalizačných zariadení (záchody, výlevky) a vyhadzovať odpad z okien.
5. V spoločných častiach domu a v spoločných zariadeniach domu (schodiská, chodby a iné), v technologických miestnostiach, nie sú nájomcovia oprávnení uskladňovať akýkoľvek odpad, nábytok a iný nadrozmerový odpad, ani vytvárať iné prekážky.
6. Nájomcovia bytov a/alebo nebytových priestorov nesmú vetrať byty alebo nebytové priestory do chodby a výparmi napr. z varenia alebo dymom z cigariet zamorovať ovzdušie schodiska.
7. Nebezpečné látky ako napr. kyseliny, aerosólové spreje, azbest, palivá, batérie, farbivá, pesticídy, jedy a pod. nesmú byť umiestnené v spoločných častiach domu, ani v spoločných zariadeniach domu, ani v bytoch alebo nebytových priestoroch. Je zakázané skladovať v dome, v byte alebo v nebytovom priestore horľaviny a výbušniny (napr. benzín, petrolej, fľaše so stlačeným plynom).
8. V bytoch (s výnimkou balkónov), v nebytových priestoroch, v spoločných častiach domu a v spoločných zariadeniach domu je zakázané fajčiť, iným spôsobom používať tabakové výrobky alebo omamné látky. V spoločných častiach domu a v spoločných zariadeniach domu je zakázané požívať alkoholické nápoje.
9. Je zakázané umiestňovať reklamy, označenia, upozornenia a iné písomnosti na okná, spoločné časti, zariadenia a príslušenstvo domu.
10. Okrem označení, reklám, upozornení a iných písomných označení výslovne schválených vlastníkom nehnuteľností alebo prostredníctvom správcu domu, nesmie žiadny nájomca v dome vystavovať, písať, kresliť alebo pripevniť na žiadnu vonkajšiu a/alebo vnútornú časť domu žiadne takéto označenie. V prípade porušenia vyššie uvedeného po primeranom upozornení od vlastníka nehnuteľností a/alebo správcu domu do 30 dní neodstráni spomenuté označenie, môže vlastník nehnuteľností a/alebo správca domu takéto označenie odstrániť na náklady nájomcu a dotknutému nájomcovi vyúčtovať náklady spojené s odstránením takéhoto označenia a za nájom spoločných častí domu.
11. Žiadne priestory v dome alebo jeho okolí nesmú byť využívané na aukčný alebo iný predaj tovaru akéhokoľvek druhu.
12. Distribúcia akýchkoľvek letákov a výkon iných podobných reklamných aktivít je mimo priestoru vyčleneného na dané aktivity v dome prísne zakázaná.
13. Nájomcovia a ich návštevy sú povinní pri využívaní detského ihriska, fitness, grilu, parku dodržiavať

Prevádzkový poriadok areálu verejných a spoločných zariadení, pozri Prílohu č. 2.

### **Článok VIII.**

#### **Informačné zariadenia v dome**

1. Vlastník nehnuteľností resp. správca domu označí poštové schránky menom jednotlivých nájomcov a zabezpečí pridanie ich mien a ich užívaného bytu v systéme elektronického vrátnika.
2. Správca domu umiestni vo vchode domu, na viditeľnom mieste, závesnú tabuľu na oznamy. Základné informácie, ktoré sa v skrinke oznamujú, musia obsahovať:
  - adresu správcu domu s uvedením telefónnych čísiel do firmy správcu domu a na havarijnú službu výťahov a inžinierskych sietí;
  - údaje o spoločnosti, ktorá zabezpečuje upratovanie spoločných častí a zariadení domu, harmonogram upratovania, ako aj termíny vykonávania upratovacích prác;
  - umiestnenie domových uzáverov vody, plynu, kúrenia;
  - telefónne čísla pre tiesňové volania;
  - kontakt na správcu domu poverenú osobu, ktorá ma kľúče od zamknutých spoločných priestorov,
  - kontakt na providera, ktorý je poskytovateľom internetových služieb – spoločnosť Orange Slovensko, a.s., so sídlom Metodova 8, 821 08 Bratislava, IČO: 35 697 270.
3. Správca domu označí spoločné časti domu a spoločné zariadenia domu s určením charakteru účelu ich využitia.
4. Správca domu označí hlavný uzáver vody, plynu, elektrickej energie a hlavný merač množstva vody (SV, TUV).

### **Článok IX.**

#### **Vyvesovanie a vykladanie vecí z okna a balkóna**

1. V zmysle nájomnej zmluvy, ktorú majú nájomcovia uzatvorenú s vlastníkom nehnuteľností boli nájomcovia poučení o tom, že dom, ako aj vonkajší vzhľad domu – fasáda (t.j. fasádne prvky, vrátane úpravy balkónov, terás, okien a parapetov), je súčasťou architektonického diela, ktoré požíva ochranu stanovenú v platných právnych predpisoch najmä v zákone č. 185/2015 Z.z. autorský zákon v platnom znení a nájomcovia sa zaväzujú zdržať akýkoľvek zásahov do architektonického diela. Za zásahy do architektonického diela sa považujú najmä umiestnenie akéhokoľvek zariadenia ako napr. satelit, parabolická anténa, klimatizačná jednotka, rekuperačná jednotka, zasklenie balkónov, terás, exteriérové prístrešie, clony a tienidlá, príp. iné exteriérové doplnky na vonkajšiu fasádu domu alebo na balkóny, výmena alebo zásahy a úpravy okien, dverí, parapetov.
2. Kvety a veci umiestnené na balkónoch domu musia byť bezpečne zaistené proti pádu. Pri polievaní kvetín alebo iných vecí umiestnených na balkónoch a terasách domu, nesmie voda pretekať a poškodzovať spoločné časti domu, veci susediacich užívateľov a chodcov a ohrozovať bezpečnosť osôb a majetku.
3. Balkóny domu je potrebné udržiavať v čistote a odstránenie nečistoty a snehu vykonávať tak, aby nedošlo k poškodeniu spoločných častí domu, k poškodeniu vecí susediacich užívateľov a chodcov, a k ohrozeniu bezpečnosti osôb a majetku, najmä v súlade s užívateľským manuálom k bytom a nebytovým priestorom .
4. Prášenie alebo trasenie kobercov, rohožík, perín, zmetákov, metiel, prachoviek a pod. z okien, bytov, nebytových priestorov alebo spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, balkónov a terás, je prísne zakázané. V spoločných častiach domu a v spoločných zariadeniach domu je zakázané vyhadzovať odpadky a čistiť šatstvo, koberce, obuv a iné predmety. Cigarety, ohorky, popol, smeti a pod. je zakázané vyhadzovať cez okná, balkóny a terasy a takisto je zakázané odhadzovať ich v spoločných častiach domu a zariadeniach domu.
5. Nájomcovia berú na vedomie, že nakoľko sa na fasádu domu vzťahuje záruka dodávateľa tejto fasády, počas trvania záruky nie je zo strany nájomcov možné vykonávať akéhokoľvek zásahy do fasády, vrátane úpravy balkónov, terás, okien, parapetov, umiestňovať akékoľvek nápisy alebo označenia na fasádu domu, nakoľko by tým prišlo k zániku záruky na fasádu domu a nájomcovia by v takom prípade zodpovedali vlastníkovi nehnuteľností za všetky škody tým spôsobené.

## **Článok X. Užívanie spoločných častí domu a spoločných zariadení domu**

1. Spoločné časti domu a spoločné zariadenia domu môžu nájomcovia nehnuteľnosť užívať len na účel, na ktorý boli prvotne určené. Zmena účelu užívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu sa môže uskutočniť len v súlade s platnými právnymi predpismi najmä v súlade so zákonom č. 50/1976 Zb. zákon o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov.
2. V spoločných častiach domu a v spoločných zariadeniach domu sa nesmú umiestňovať a skladovať materiály a predmety ohrozujúce bezpečnosť nájomcov nehnuteľností, ani predmety, ktoré by mohli spôsobiť nebezpečenstvo vzniku požiaru alebo výbuchu, ani vytvárať iné prekážky.
3. V spoločných častiach domu a v spoločných zariadeniach domu platí zákaz:
  - a. Fajčiť a používať otvorený oheň;
  - b. Požívať alkoholické nápoje;
  - c. Vykonávať práce, ktoré môžu viesť k vzniku požiaru osobami bez odbornej kvalifikácie;
  - d. Umiestňovať bicykle, motocykle a iné motorové vozidlá mimo miest na to určených.
4. Chodníky, vchody, chodby, nádvoria, výťahy, vestibuly a schodiská (s výnimkou, ak ide o predmet vlastníctva vo výlučnom užívaní Nájomcu v dome alebo v spoločnom užívaní niekoľkých Nájomcov v dome) nesmie Nájomca v dome blokovať, ani používať na iné účely ako príchod a odchod do a z priestorov, pričom je povinný používať výťahy a priechody, ktoré sú na tento účel určené. Tieto priestory sú určené na spoločné užívanie a nesmú byť blokované najmä z dôvodov bezpečného úniku osôb z domu v prípade požiaru a/alebo akejkoľvek inej krízovej situácie. Nájomca v dome nesmie zatarasovať únikové cesty a schodiská akýmkoľvek predmetmi. Správca domu zabezpečuje údržbu všetkých vnútorných aj vonkajších komunikácií (nie vonkajších parkovacích miest).

## **Článok XI. Chov domácich zvierat**

1. Je zakázané chovať alebo držať zvieratá v bytoch (vrátane balkónov), v nebytových priestoroch, na parkovacích státiach, v spoločných častiach domu a v spoločných zariadeniach domu.
2. Nájomcovia sú oprávnení chovať domáce zvieratá v bytoch len v prípade, ak im to výslovne umožňuje nájomná zmluva, ktorú majú uzatvorenú s vlastníkom nehnuteľností.

## **Článok XII. Televízne a rozhlasové antény**

Nájomcovia nie sú oprávnení zriaďovať v/na ktorejkoľvek časti domu televízne, rozhlasové a satelitné antény.

## **Článok XIII. Spoločné a záverečné ustanovenia**

1. Tento domový poriadok je záväzný pre všetkých nájomcov nehnuteľností, pre osoby oprávnené užívať nehnuteľnosti spolu s nájomcami, ako aj pre iné osoby zdržiavajúce sa so súhlasom nájomcov v dome.
2. Tento domový poriadok bol schválený vlastníkom nehnuteľností dňa 31.10.2024, pričom vlastník nehnuteľností je oprávnený meniť znenie tohto domového poriadku. Zmenu znenia domového poriadku je vlastník nehnuteľností povinný oznámiť nájomcom (postačuje aj zaslanie elektronickej – e-mailom), pričom tak môže urobiť aj prostredníctvom správcu domu. Takáto zmena domového poriadku je pre nájomcov záväzná momentom doručenia oznámenia o jeho zmene.
3. Správca domu zabezpečí, aby tento domový poriadok (vrátane jeho neskorších zmien) bol vyvesený na viditeľnom mieste v dome.
4. Neoddeliteľnou súčasťou tohto domového poriadku sú nasledovné prílohy:

Príloha č. 1 – Kontaktné údaje, kontakty na nahlasovanie porúch a tiesňové linky

Príloha č. 2 – Prevádzkový poriadok areálu verejných a spoločných zariadení

Príloha č. 3 – Umiestnenie kontajnerov a pokyny pre triedenie a likvidáciu odpadu

5. Aktualizované znenie tohto domového poriadku nadobudlo účinnosť dňa 01.04.2026.

V Bratislave, dňa 01.03.2026

Správca domu  
Danube Facility Services, s.r.o.



## Telefonické kontakty služieb pre budovu

# DOMOSI

## NÁJOMNÉ BÝVANIE

### Kontaktné údaje na Správcu budovy:

#### Od 8:00 hod – 16:00 hod

Ekonomické oddelenie	0904 746 306
Technické oddelenie	0904 956 394

#### Nonstop: 24/7

Tel. linka na Dispečing budovy	0914 399 999
Tel. linka na OTIS Výťahy, s.r.o.	0800 131 415
Tel. linka na dispečing zimnej údržby	0903 680 666

### RIEŠENIE HAVARIJNÝCH STAVOV, MIMORIADNYCH SITUÁCIÍ A UDALOSTÍ OHROZUJÚCICH ŽIVOT, ZDRAVIE A MAJETOK V BUDOVE

Hasičský a záchranný zbor:	112, 150
Zdravotnícka záchranná služba:	112, 155
Policajný zbor:	112, 158
Mestská polícia v Bratislave:	159
Poruchová služba - plyn:	0850 111 727
- elektrina:	0800 111 567
- voda:	0800 121 333

## Prevádzkový poriadok detského ihriska a fitness



### Návštevný poriadok detského ihriska

Po vstupe do priestoru areálu ihriska je každý návštevník povinný zoznámiť sa a dodržiavať ustanovenia tohto návštevného poriadku. Tento poriadok slúži k dodržiavaniu platných predpisov k ochrane zdravia a bezpečnosti návštevníkov areálu a musí byť dodržiavaný.

Ihrisko je zriadené pre deti do 14 rokov. Prístup detí do 6 rokov je povolený len so sprievodom dospelaj osoby a ich vstup na hracie prvky je povolený len pri zabezpečení trvalého dozoru dospelou osobou.

#### NA DETSKÝCH IHRISKÁCH JE ZAKÁZANÉ:

- vjazd motorovým aj iným vozidlám (výnimku tvoria vozidlá určené na údržbu),
- vstupovať so psami a inými zvieratami,
- zakladať oheň a manipulovať s otvoreným ohňom,
- znečisťovať priestor detských ihrísk a pieskovísk odpadkami a sprejerskými nápisami,
- fajčiť, konzumovať alkoholické nápoje a užívať akékoľvek iné omamné látky,
- poškodzovať vybavenie a verejnú zeleň (stromy, kríky, trávniky, ...),
- používať herné zariadenia na iné účely a iným spôsobom, než na ktoré sú určené,
- jazdiť na bicykli, nocovať,
- používať herné zariadenie v prípade, že je zreteľne vidieť jeho poškodenie, alebo ak je na zariadení poškodenie viditeľne označené.

#### NÁVŠTEVNÍK JE POVINNÝ:

- rešpektovať návštevný poriadok a pokyny správcu
- správať sa slušne a disciplinovane tak, aby neohrozoval ostatných ani sám seba
- dodržiavať čistotu a poriadok
- porušenie tohto návštevného poriadku môže byť postihované pokutou podľa všeobecných predpisov.

#### SPRÁVCA IHRISKA:

- VI. BaNP v zast. Danube Facility Services, s.r.o., Dvořákovo nábřežie 10, Bratislava

#### DÔLEŽITÉ TELEFÓNNE ČÍSLA:

IZS	hasiči	záchranná služba	mestská polícia	polícia
112	150	155	159	158

# Herný areál



## Ovocné sady

### Prevádzkové pokyny

1. **Detské hracie zostavy sú určené pre deti od 0,5 do 6 rokov**
2. **Všeobecné prevádzkové pokyny**

#### **Používanie zariadení je v podmienkach v oblasti bez dozoru.**

Dodržiňte vekovú hranicu užívateľov pohybových a zábavných zariadení. Zariadenia je možné používať výhradne pod dozorom dospeléj a zodpovednej osoby. V prípade ak je povrch zariadenia klzký, poškodený alebo zariadenie vykazuje viditeľné technické nedostatky, zabráňte deťom prístup a užívanie zariadení.

Zodpovednosť za správanie sa detí v priestore, za nerušenú hru, alebo za vznik úrazov v dôsledku pohybu dieťaťa v priestore bez dozoru, úmyselného poškodzovania vecí vyplývajúce zo zlého zdravotného stavu, psychickej nespôsobilosti užívateľa zariadenia, alebo používania zariadenia v rozpore s jeho účelom nesie rodič, alebo iný zákonný zástupca dieťaťa.

Zodpovednosť za akékoľvek poškodenie inštalovaných zariadení a doplnkov nesie rodič, alebo iný zákonný zástupca dieťaťa.

#### **V priestore hernej zostavy je zakázané:**

- fajčiť a požívať alkoholické nápoje a iné toxické látky,
- poškodzovať inštalované zariadenia a vybavenia,
- znečisťovať priestranstvo herných zariadení a ich okolia,
- používať inštalované zariadenia a vybavenie osobami nad stanovenú vekovú hranicu,
- rozhadzovať štrk do okolia,
- poškodzovať dopadovú plochu z EPDM, vstupovať s obuvou s tenkým opätkom,

Akékoľvek zistenie poškodenia zariadení, nedostatky či okolnosti brániace bezpečnému užívaniu, je potrebné nahlásiť prevádzkovateľovi, správe ihriska.

#### **Dôležité kontaktné čísla:**

<b>112</b>	<b>Integrovaný záchranný systém</b>
<b>159</b>	<b>Mestská polícia</b>
<b>Prevádzkovateľ:</b>	<b>Vlastníci BaNP v zast. Danube Facility Services s.r.o., Dvořákovo nábřeží 10, Bratislava</b>

Inštalované zariadenia sú v súlade s bezpečnostnými normami STN EN 1176.



## Návštevný poriadok vonkajšieho fitness

Toto cvičebné zariadenie je určené k preťahovacím a posilňovacím cvikom a zvyšovaniu kondície cvičenca. Súboru určených cvikov sú popísané na jednotlivých tabuliach.

- Cvičebné zariadenie používajte výlučne len v súlade s určením, na ktoré bolo skonštruované.
- Cvičebné zariadenie je určené pre užívateľov od 15 rokov neobmedzene.
- U mladších ako 15 rokov, možné cvičebné zariadenie používať len s dozorom dospelaj osoby.
- Cviky vykonávajte v súlade s pokynmi na tabuliach - len tak budú cviky vykonávané správne a k prospechu užívateľa.
- Nesprávne vykonávané cviky môžu viesť i k poškodeniu pohybového aparátu!
- Nepoužívajte zariadenie, pokiaľ sa v ňom nachádzali predmety, ktoré by mohli ohroziť užívateľa.
- Nepoužívajte zariadenie, pokiaľ na ňom zistíte poruchu.
- Nepoužívajte zariadenie, pokiaľ je šmykľavé, alebo je povrch zamrznutý.
- V prípade zdieľaného cvičenia viacerými cvičencami dbajte na vzájomné odstup tak, aby nedošlo k zrážkam a poraneniu.
- Cvičebné zariadenie používajte tak, aby bolo funkčné a bezpečné aj pre tých, ktorý príde po vás.
- Udržujte čistotu a poriadok.

### Je zakázané:

- fajčiť a manipulovať s otvoreným ohňom,
- konzumovať alkoholické nápoje a užívať akékoľvek iné omamné látky,
- vstupovať so psami a inými zvieratami,
- poškodzovať vybavenie a verejnú zeleň (stromy, kríky, trávniky, ...),
- jazdiť na bicykli, nocovať,
- používať herné zariadenie v prípade, že je zreteľne vidieť jeho poškodenie, alebo ak je na zariadení poškodenie viditeľne označené.

### SPRÁVCA IHRISKA:

- VI. BaNP v zast. Danube Facility Services, s.r.o., Dvořákovo nábřežie 10, Bratislava

### DÔLEŽITÉ TELEFÓNNE ČÍSLA:

IZS	hasiči	záchranná služba	mestská polícia	polícia
112	150	155	159	158

# Spoločenský areál

## Ovocné sady

### Ohnisko/Gril Prevádzkové pokyny

#### Všeobecné prevádzkové pokyny

#### Používanie zariadení je v podmienkach v oblasti bez dozoru.

- Tento produkt by mali používať len dospelí a všetky deti a domáce zvieratá by mali byť v bezpečnej vzdialenosti od ohniska.
- Nepoužívajte benzín, alkohol, alebo iné podobné chemikálie, aby ste zapálili požiar, pretože rýchle zvýšenie teploty by mohlo poškodiť tento produkt. V tomto ohnisku je vhodné spaľovať drevené uhlie, neošetrené drevo alebo suchú guľatinu.
- Nenechávajte horiaci oheň bez dozoru.
- Po použití produkt vyčistíte. Pre ochranu nechajte na dne tenkú vrstvu popola. Neodstraňujte popol alebo drevené uhlie, kým nie je úplne chladné.
- Nedotýkajte sa ohniska, kým nie je úplne vychladnuté, alebo ak nepoužívate teplu vzdorné rukavice, pretože produkt je počas používania horúci.
- Počas pridávania alebo premiestňovania paliva vždy používajte bezpečnostné a tepluvzdorné rukavice.
- Nepridávajte do ohniska viac paliva než je potrebné.
- Dbajte na to, aby sa dym z krbu nevdychoval, alebo aby sa nedostal do očí osôb v okolí.
- Pred použitím ohnisko dôkladne skontrolujte.

#### V priestore ohniska je zakázané:

- poškodzovať okolitý areál a zariadenia areálu,
- znečisťovať priestranstvo ohniska a jeho okolia,
- používať ohnisko by mali len dospelé osoby.

Akékoľvek zistenie poškodenia zariadení, nedostatky či okolnosti brániace bezpečnému užívaniu, je potrebné nahlásiť prevádzkovateľovi, správe areálu.

#### Dôležité kontaktné čísla:

112	Integrovaný záchranný systém
159	Mestská polícia
Prevádzkovateľ:	Vlastníci BaNP v zast. Danube Facility Services s.r.o., Dvořákovo nábrežie 10, Bratislava

Príloha č. 3 Domového poriadku - Umiestnenie kontajnerov a pokyny pre triedenie a likvidáciu odpadu



## Príloha č. 3 Domového poriadku - Umiestnenie kontajnerov a pokyny pre triedenie a likvidáciu odpadu

V exteriéri sa nachádza kontajnerové stojisko. Vlastníci v budove sú povinní separovať odpad na: zmiešaný komunálny odpad, papier, plasty, sklo, kuchynský odpad, olej.

### **PAPIER: MODRÝ kontajner**

**Patrí sem:** kancelársky papier, papierové a kartónové obaly (stlačené!), časopisy, noviny, letáky, katalógy, papierové škatule, obálky, listy, pohľadnice, počítačový papier, papierové tašky. Pred separovaním papiera je potrebné odstrániť kovové materiály (spinky), plastové časti používané pri väzbách, plastové obaly používané pri balení napr. časopisov, zmenšiť objem roztrhnutím, aby sa zabránilo skorému naplneniu kontajnerov.

**Nepatrí sem:** znečistený, mokrý a mastný papier, použité plienky a hygienické potreby (hygienické vreckovky, utierky, dámske vložky a kozmetické vatové tampóny), nápojové kartóny, viacvrstvové kombinácie na bázy lepenky, voskový papier, iný znečistený papier.

### **PLASTY: ŽLTÝ kontajner**

**Patrí sem:** neznečistené PET fľaše od nápojov (nezálohované – pokrčené), plastové tašky a vrecká, obaly z kozmetiky, plastové obaly z domácnosti, fólie, téglíky od jogurtov, neznečistené plechovky od nápojov (nezálohované – stlačené), neznečistené nápojové kartóny, viacvrstvové kombinácie na bázy lepenky, kovové obaly, konzervy, fľaše od čistiacich prostriedkov, šampónov, aviváže, destilovanej vody, tekutých mydiel; bandasky neznečistené olejom.

**Nepatrí sem:** znečistené plasty, podlahové krytiny, obaly z nebezpečných látok (chemikálií, motorových olejov, farieb a pod.), linoleum, guma, kabelky, molitan, znečistené fólie, plexisklo, bazény, autoplasty, žalúzie, plastové obaly znečistené olejovými a ropnými látkami.

### **SKLO: ZELENÝ kontajner**

**Patrí sem:** neznečistené sklenené fľaše a obaly, sklenené poháre, sklenené črepy a vázy, čisté obaly z potravín, kozmetiky, tabuľové sklo bez drôtenej vložky.

**Nepatrí sem:** znečistené sklo, plexisklo, zrkadlá, keramika, porcelán, žiarivky, žiarovky, autosklo, TV obrazovky, sklo s kovovou výplňou, laboratórne sklo.

### **KUCHYNSKÝ ODPAD: HNEDÝ kontajner**

**Patrí sem:** zvyšky ovocia a zeleniny, nespotrebovaný chlieb a pečivo, mäsové a mliečne výrobky tuhého skupenstva), ryby, škrupiny z vajíčok, škrupiny z orechov a orieškov, kávová usadenina, sypaný čaj a čajové vrecká (bez šnúry a visačky, nie umelohmotné vrecká), zvyšky varenej stravy (bez tekutých zvyškov, napr. polievku treba predtým precediť cez sitko), znehodnotenú potraviny bez obalu (napr. po dátume spotreby, napadnuté moľami, vysušené, splesnivené, skysnuté), rezané alebo črepníkové kvety, použité papierové kuchynské utierky.

**Nepatrí sem:** kuchynský odpad v iných ako kompostovateľných vreckách, použité alebo prebytočné jedlé oleje a tuky, tekuté potraviny (mlieko, polievky, omáčky), veľké kosti (napr. hovädzie, bravčové), potraviny v obaloch (pred vhođením do nádoby ich treba vybaľiť), mŕtve telá zvierat, zvieracie exkrementy, kávové kapsule, ohorky z cigariet, hygienické potreby (plienky a vložky), kozmetické potreby (odličovacie tampóny, vata, vlhčené a parfumované vreckovky a utierky).

Je nutné dôsledné dodržiavanie poriadku pri kontajneroch. Príslušný odpad dávať do kontajnerov na to určených, a nie mimo na zem a podobne.