

SLOBYTERM, spol. s r.o., Levočská 20, 064 01 Stará Ľubovňa



DOMOVÝ PORIADOK
bytových domov v správe spoločnosti SLOBYTERM, spol. s r.o.

Vydanie: 01/2026

Účinnosť od: 01.07.2026

Schválené dňa: 30.06.2026

PREAMBULA

Spoločné bývanie v bytovom dome si vyžaduje vzájomnú ohľaduplnosť, rešpektovanie práv ostatných obyvateľov a ochranu spoločného majetku.

Cieľom tohto domového poriadku je vytvárať podmienky pre pokojné, bezpečné a kultúrne bývanie, zabezpečiť ochranu spoločných častí a zariadení domu a prispieť k riadnemu výkonu správy bytového domu.

Domový poriadok stanovuje základné pravidlá správania a užívania bytov, nebytových priestorov a spoločných častí domu. Jeho dodržiavanie prispieva k ochrane majetku, bezpečnosti osôb a dobrým susedským vzťahom.

Každý vlastník, nájomca a užívateľ bytu alebo nebytového priestoru je povinný dodržiavať tento domový poriadok, právne predpisy Slovenskej republiky a zásady občianskeho spolunažívania.

OBSAH

Preambula	2
Článok 1	
Úvodné ustanovenia	5
Článok 2	
Vymedzenie základných pojmov	5
Článok 3	
Ochrana spoločného majetku	6
Článok 4	
Nočný pokoj a susedské spolunažívanie	6
Článok 5	
Stavebné úpravy bytov	7
Článok 6	
Balkóny, lodžie a okná	7
Článok 7	
Domáce zvieratá	8
Článok 8	
Spoločné priestory	8
Článok 9	
Pivnice a pivničné priestory	8
Článok 10	
Výťahy	9
Článok 11	
Čistota a odpadové hospodárstvo	9
Článok 12	
Parkovanie a doprava	9
Článok 13	
Vstup do bytu a nebytového priestoru	9
Článok 14	
Oznamovacia povinnosť	10
Článok 15	
Zeleň a spoločné pozemky	10
Článok 16	
Elektronická komunikácia	11

Článok 17	
St'aznosti a porušovanie domového poriadku	11
Článok 18	
Záverečné ustanovenia	11

Článok 1

Úvodné ustanovenia

1. Tento domový poriadok upravuje pravidlá užívania bytov, nebytových priestorov, spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstiev pozemkov v bytových domoch spravovaných spoločnosťou SLOBYTERM, spol. s r.o.
2. Domový poriadok je záväzný pre:
 - vlastníkov bytov a nebytových priestorov,
 - nájomcov bytov a nebytových priestorov,
 - osoby žijúce s nimi v spoločnej domácnosti,
 - návštevy a všetky osoby zdržiavajúce sa v bytovom dome.
3. Každý užívateľ bytu alebo nebytového priestoru je povinný:
 - dodržiavať právne predpisy,
 - dodržiavať zásady občianskeho spolunažívania,
 - rešpektovať práva ostatných obyvateľov domu,
 - chrániť spoločný majetok.
4. Každý vlastník alebo nájomca zodpovedá za správanie osôb, ktoré sa v byte alebo nebytovom priestore zdržiavajú s jeho vedomím alebo súhlasom.

Článok 2

Vymedzenie základných pojmov

Na účely tohto domového poriadku sa rozumie:

- a) bytovým domom – budova, v ktorej sa nachádzajú byty a prípadne nebytové priestory vo vlastníctve viacerých osôb,
- b) vlastníkom – fyzická alebo právnická osoba, ktorá je vlastníkom bytu alebo nebytového priestoru v bytovom dome,
- c) nájomcom – osoba, ktorá užíva byt alebo nebytový priestor na základe nájomnej zmluvy alebo iného právneho vzťahu,
- d) správcom – spoločnosť SLOBYTERM, spol. s r.o., ktorá vykonáva správu bytového domu na základe zmluvy o výkone správy,
- e) spoločnými časťami domu – najmä základy domu, strecha, chodby, schodiská, obvodové múry, priečelia, vchody, výťahy a ďalšie časti určené na spoločné užívanie,
- f) spoločnými zariadeniami domu – zariadenia určené na spoločné užívanie, najmä rozvody vody, kanalizácie, plynu, elektriny, vykurovania, spoločné antény, bleskozvody a obdobné zariadenia,
- g) spoločnými priestormi – priestory určené na spoločné užívanie vlastníkmi a nájomcami, najmä chodby, schodiská, pivničné chodby, kočíkárne, sušiarne a ostatné spoločné miestnosti,

h) užívateľom bytu – vlastníkom, nájomcom alebo iná osoba oprávnená užívať byt alebo nebytový priestor.

Článok 3

Ochrana spoločného majetku

1. Spoločné časti domu a spoločné zariadenia domu slúžia všetkým vlastníkom a nájomcom.
 2. Každý je povinný:
 - chrániť spoločný majetok pred poškodením,
 - predchádzať vzniku škôd,
 - bezodkladne oznámiť správcovi zistené poškodenie alebo poruchu.
 3. Zakazuje sa:
 - poškodzovať steny, zábradlia, schodiská, dvere, výtahy a ostatné spoločné časti domu,
 - odstraňovať označenia únikových ciest,
 - manipulovať so spoločnými technickými zariadeniami bez oprávnenia,
 - vykonávať zásahy do spoločných rozvodov bez príslušného súhlasu.
 4. Osoba, ktorá spôsobí škodu na spoločnom majetku, zodpovedá za jej náhradu v súlade s platnými právnymi predpismi.
-

Článok 4

Nočný pokoj a susedské spolunažívanie

1. Nočný pokoj je stanovený od 22:00 hod. do 06:00 hod.
 2. V čase nočného pokoja je zakázané vykonávať činnosti spôsobujúce nadmerný hluk.
 3. Každý obyvateľ domu je povinný zdržať sa konania, ktoré nad mieru primeranú pomerom obťažuje ostatných obyvateľov domu.
 4. Zakazuje sa najmä:
 - hlasné prehrávanie hudby,
 - krik a hlučné správanie,
 - búchanie a iné rušivé činnosti,
 - používanie hlučných zariadení.
 5. Užívatelia bytov sú povinní zdržať sa činností spôsobujúcich nadmerný hluk, vibrácie, zápach, prašnosť alebo iné obťažovanie ostatných obyvateľov domu.
 6. Pri organizovaní rodinných osláv a spoločenských stretnutí je potrebné prihliadať na práva ostatných obyvateľov domu a dodržiavať čas nočného pokoja.
-

Článok 5

Stavebné úpravy bytov

1. Vlastník alebo nájomca je povinný pri realizácii stavebných úprav dodržiavať platné právne predpisy a pravidlá správcu.
 2. Podrobné podmienky realizácie stavebných úprav, rekonštrukcií a technických zásahov do bytov upravuje samostatný dokument správcu „Pravidlá a informácie pri realizácii stavebných úprav bytov“, ktorý je záväzný pre všetkých vlastníkov a nájomcov bytov.
 3. Hlučné stavebné práce možno vykonávať:
 - pondelok až piatok od 08:00 do 18:00 hod.,
 - sobota od 09:00 do 15:00 hod.
 4. V nedeľu a počas štátnych sviatkov sú hlučné stavebné práce zakázané.
 5. Stavebný odpad nesmie byť ukladaný do nádob určených na komunálny odpad.
 6. Bez príslušných povolení a súhlasov je zakázané zasahovať do:
 - nosných konštrukcií domu,
 - spoločných rozvodov vody,
 - spoločných rozvodov kanalizácie,
 - spoločných rozvodov vykurovania,
 - spoločných rozvodov plynu,
 - spoločných elektrických rozvodov.
 7. Vlastník alebo nájomca zodpovedá za škody vzniknuté v dôsledku vykonávania stavebných úprav.
-

Článok 6

Balkóny, lodžie a okná

1. Balkóny a lodžie musia byť užívané tak, aby nedochádzalo k ohrozovaniu osôb alebo majetku.
 2. Zakazuje sa:
 - vyhadzovať predmety z okien a balkónov,
 - vylievat' tekutiny,
 - vytriasať, oprášovať alebo čistiť koberce, deky a podobné predmety,
 - vyhadzovať cigaretové ohorky,
 - kŕmiť holuby a iné voľne žijúce zvieratá.
 3. Kvetináče musia byť zabezpečené proti pádu.
 4. Pri polievaní rastlín nesmie dochádzať k zatekaniu alebo znečisťovaniu nižšie položených bytov a balkónov.
 5. Výmena okien musí rešpektovať vzhľad bytového domu.
-

Článok 7

Domáce zvieratá

1. Chov domácich zvierat je možný za podmienky dodržiavania hygienických a bezpečnostných pravidiel.
 2. Majiteľ zvieratá je povinný:
 - zabezpečiť, aby zviera neohrozovalo ostatné osoby,
 - odstrániť znečistenie spôsobené zvieratom,
 - zabrániť nadmernému hluku,
 - dodržiavať všeobecne záväzné nariadenia Mesta Stará Ľubovňa.
 3. V spoločných priestoroch sa psy musia pohybovať na vôdzke.
 4. Majiteľ zvieratá zodpovedá za škody spôsobené zvieratom.
-

Článok 8

Spoločné priestory

1. Chodby, schodiská a únikové cesty musia zostať trvalo voľné a priechodné.
 2. V spoločných priestoroch je zakázané skladovať:
 - nábytok,
 - pneumatiky,
 - stavebný materiál,
 - elektrospotrebiče,
 - odpad,
 - horľavé látky.
 3. Kočíky, bicykle a kolobežky možno ukladať iba na miestach na to určených.
 4. Spoločné priestory nesmú byť využívané ako skladové priestory.
 5. V spoločných priestoroch je zakázané fajčiť a manipulovať s otvoreným ohňom.
 6. K hlavným uzáverom vody, plynu, elektrickej energie, k požiarnotechnickým zariadeniam a k revíznym otvorom musí byť zabezpečený trvalý a bezpečný prístup. Tieto priestory nesmú byť využívané na skladovanie predmetov.
-

Článok 9

Pivnice a pivničné priestory

1. Pivničné priestory slúžia výhradne na účely určené vlastníkom alebo nájomcom.
2. V pivničných priestoroch je zakázané skladovať:
 - benzín,
 - naftu,
 - propán-butánové fľaše,
 - pyrotechniku,
 - výbušné látky,
 - väčšie množstvo horľavých kvapalín.
3. Chodby pivničných priestorov musia zostať voľné a priechodné.

Článok 10

Výťahy

1. Výťah musí byť používaný spôsobom zodpovedajúcim jeho účelu.
 2. Zakazuje sa:
 - úmyselne poškodzovať výťah,
 - preťažovať výťah,
 - znečisťovať kabínu výťahu,
 - prepravovať stavebný materiál bez primeranej ochrany kabíny.
-

Článok 11

Čistota a odpadové hospodárstvo

1. Každý užívateľ je povinný udržiavať čistotu v spoločných priestoroch.
 2. Odpad je potrebné ukladať výlučne do určených nádob.
 3. Zakazuje sa ukladať odpad vedľa nádob alebo mimo vyhradených miest.
 4. Objemný odpad, elektroodpad a stavebný odpad nesmie byť ukladaný do spoločných priestorov domu ani do nádob určených na komunálny odpad. Každý je povinný zabezpečiť jeho odstránenie v súlade s platnými právnymi predpismi.
-

Článok 12

Parkovanie a doprava

1. Motorové vozidlá možno parkovať len na miestach na to určených.
 2. Zakazuje sa:
 - parkovať na zeleni,
 - blokovat' vstupy do domu,
 - blokovat' prístup k technickým zariadeniam,
 - parkovať na požiarnych nástupných plochách.
 3. Opravy motorových vozidiel na spoločných pozemkoch sú povolené len v rozsahu bežnej údržby, pokiaľ nedochádza k znečisťovaniu životného prostredia.
-

Článok 13

Vstup do bytu a nebytového priestoru

1. Vlastník alebo nájomca je povinný umožniť vstup do bytu alebo nebytového priestoru v prípadoch ustanovených právnymi predpismi.
2. Ide najmä o prípady:
 - odstraňovania havárie,
 - vykonávania zákonných revízií,
 - vykonávania odborných prehliadok,

- odpočtu určených meradiel,
 - kontroly spoločných rozvodov.
3. V prípade bezprostredného ohrozenia života, zdravia alebo majetku môže byť zabezpečený nevyhnutný vstup do bytu v súlade s právnymi predpismi.
 4. Pri dlhodobej neprítomnosti sa odporúča oznámiť správcovi alebo dôveryhodnej osobe kontakt, podľa ktorého bude možné zabezpečiť vstup do bytu v prípade havárie alebo inej mimoriadnej udalosti.

Článok 14

Oznamovacia povinnosť

1. Vlastník alebo nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť správcovi:
 - zmenu vlastníka bytu,
 - zmenu korešpondenčnej adresy,
 - zmenu kontaktných údajov,
 - zmenu počtu osôb užívajúcich byt,
 - dlhodobú neprítomnosť, ak môže mať vplyv na správu domu.
2. V prípade prenájmu bytu je vlastník povinný zabezpečiť oboznámenie nájomcu s týmto domovým poriadkom a zodpovedá za dodržiavanie jeho ustanovení osobami, ktorým byt prenechal do užívania.

Pri nájomných bytoch vo vlastníctve mesta je nájomca povinný umožniť prenajímateľovi alebo správcovi výkon kontrol vyplývajúcich z nájomnej zmluvy po predchádzajúcom oznámení, okrem prípadov havárie alebo bezprostredného ohrozenia života, zdravia alebo majetku.

3. Vlastník bytu, ktorý byt prenajíma alebo poskytuje na krátkodobé ubytovanie, je povinný zabezpečiť oboznámenie užívateľov bytu s domovým poriadkom a zodpovedá za dodržiavanie jeho ustanovení.

Článok 15

Zeleň a spoločné pozemky

1. Zeleň a spoločné pozemky tvoria súčasť spoločného majetku.
2. Je zakázané:
 - poškodzovať zeleň,
 - vysádzať dreviny bez príslušného súhlasu,
 - vykonávať úpravy spoločných pozemkov bez schválenia.
3. Detské ihriská a oddychové plochy je potrebné využívať spôsobom, ktorý neohrozuje bezpečnosť osôb ani majetku.

Článok 16

Elektronická komunikácia

1. Vlastník alebo nájomca môže so správcom komunikovať elektronicky na základe uzatvorenej dohody.
2. Správca môže zverejňovať informácie prostredníctvom elektronických informačných systémov využívaných pri správe domu.

Článok 17

Sťažnosti a porušovanie domového poriadku

1. Sťažnosti týkajúce sa porušovania domového poriadku sa podávajú správcovi písomne.
2. Správca môže pri opakovanom porušovaní domového poriadku:
 - upozorniť porušovateľa,
 - vyzvať na odstránenie protiprávneho stavu,
 - informovať vlastníkov bytov,
 - postúpiť vec príslušným orgánom verejnej správy.
3. Opakované porušovanie domového poriadku môže byť riešené v súlade s platnými právnymi predpismi.

Článok 18

Záverečné ustanovenia

1. Tento domový poriadok bol schválený vlastníkom bytov a nebytových priestorov bytového domu, Mestom Stará Ľubovňa, dňa 30.06.2026.
2. Domový poriadok nadobúda účinnosť dňa 01.07.2026.
3. Dňom účinnosti sa rušia všetky predchádzajúce domové poriadky platné pre tento bytový dom.
4. Dokument je zverejnený na informačnej tabuli domu, webovom sídle správcu alebo v elektronickom informačnom systéme správcu.
5. Každý vlastník, nájomca a osoba užívajúca byt alebo nebytový priestor je povinná oboznámiť sa s týmto domovým poriadkom a dodržiavať jeho ustanovenia.

V Starej Ľubovni, dňa 30.06.2026



PhDr. Ľuboš Tomko
primátor mesta Stará Ľubovňa



Ing. Milan Malast
konateľ a riaditeľ spoločnosti

SLOBYTERM, spol. s r.o.
Levočská 20
064 01 Stará Ľubovňa
IČO: 317 123 456 / ZK202052969

