

## DOMOVÝ PORIADOK

### Čl. I. Úvodné ustanovenie

Tento domový poriadok upravuje najmä práva a povinnosti vlastníka (prenajímateľa) a správcu objektu, nájomcov, servisných a dodávateľských subjektov, i tretích osôb zdržujúcich sa v budove „**Administratívne centrum**“ na Röntgenovej ulici č.26 a 28 v Bratislave (ďalej len „nájomca“) vyplývajúce z užívania nebytového priestoru, ich vzájomné vzťahy, spôsob zabezpečenia poriadku a čistoty v budove a jej okolí, spôsob užívania nebytových priestorov, spoločných priestorov a zariadení budovy. Pojmom „budova“ alebo „objekt“ sa v ďalšom texte rozumejú kancelárske a k nim prináležiace priestory, chodby, schodištia, výtahy, WC, sprchy, serverovne, kuchynky, manipulačné priestory a garáže a to v budove A aj budove B.

Základné práva a povinnosti vlastníkov a nájomcov upravuje Občiansky zákonník, zákon NR SR č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov a zákon 116/1990 Zb. o nájmu a podnájme nebytových priestorov.

### Čl. II. Práva a povinnosti správcu a nájomcov

1. Vlastník nehnuteľnosti zabezpečil bežnú prevádzku v budove, opravy, servis a údržbu prostredníctvom správcu. Za odborné prehliadky a skúšky vyhradených technických zariadení budovy zodpovedá správca.
2. Povinnosťou správcu je zabezpečiť dodržiavanie protipožiarneho predpisov, BOZP, jednotlivých ustanovení nájomných zmlúv a tohto domového poriadku. Zabezpečuje tiež revízie technických zariadení. Prevádzkové poruchy a výpadky médií správca okamžite rieši s dodávateľmi a servisnými organizáciami.
3. Správca vedie evidenciu o nájomcoch, prenajatej ploche a počte osôb pravidelne sa zdržujúcich v prenajatých priestoroch.
4. Správca v rámci svojej kompetencie rieši k spokojnosti nájomcov ich sťažnosti a pripomienky. Tie, ktoré spadajú do kompetencie vlastníka, postúpi na vyriešenie jeho príslušným zamestnancom.
5. Nájomca je povinný v predmete nájmu dodržiavať na úseku požiarnej ochrany povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi v platnom znení, ďalej dodržiavať povinnosti vyplývajúce mu zo zákona č. 124/2006 Z.z. o BOZP v platnom znení a pokiaľ sa nachádzajú v predmete nájmu technické zariadenia, tak aj ich pravidelné revízie.
6. Nájomca je povinný správať sa pri užívaní prenajatého priestoru v zmysle zásad korektného spolunažívania a za tým účelom prejavovať vzájomnú ohľaduplnosť.
7. Nájomca je povinný konať v súlade s nájomnou, resp. podnájmnou zmluvou.
8. Nájomca nesmie do budovy vodiť a ani v nej chovať domáce zvieratá. Je zakázané zriaďovať v budove chovné stanice, ktoré by slúžili k chovu zvierat za účelom ich predaja.
9. Zásah nájomcov do spoločných televíznych a rozhlasových rozvodov je zakázaný. Zásah môže vykonať iba oprávnená osoba. Rovnako je zakázané svojvoľné vrtanie a poškodzovanie stropov v kanceláriách, pretože tým môže dôjsť k znefunkčneniu chladiaceho a vykurovacieho systému.
10. V budove nie je dovolené skladovať a používať žiadne nebezpečné chemikálie, látky, tovary, zbrane a pyrotechnické materiály.
11. Nájomca je povinný rešpektovať oznamy, príkazy, zákazy, ktoré sú zverejnené správcom na prístupných miestach v rôznych častiach budovy.
12. Nájomca je v záujme ochrany budovy povinný pri odchode z priestorov zavrieť okná, vypnúť elektrické spotrebiče a svietidlá a uzamykať svoje prenajaté priestory.
13. Nájomca je povinný - v prípade zistenia akéhokoľvek poškodenia alebo vady na predmete nájmu - o tom bezodkladne informovať správcu.
14. Pri výmene kľúčov je nájomca povinný 2 exempláre bezodkladne odovzdať správcovi (1x pre upratovačku a 1x na recepciu do obálky).



**AC Petržalka s.r.o., Röntgenova č. 26, 851 01 Bratislava**  
**IČO : 45 930 473**

15. Na recepcii sa nachádzajú v zalepených obálkach náhradné kľúče od jednotlivých kancelárií. Pracovník SBS je oprávnený otvoriť obálku a použiť kľúč len v mimoriadnych prípadoch, ak pri obhľadzke budovy zistí unikanie vody, zadymenie, oheň, podozrenie z krádeže a pod. Použitie kľúča je povinný zaznačiť v knihe kľúčov, s uvedením dôvodu a času. O použití kľúča informuje svojho nadriadeného a tiež správcu. Správca nasledujúci deň osobne informuje dotknutého nájomcu o dôvodoch použitia kľúča, ak osobné stretnutie nie je možné, zanechá písomný odkaz v schránke nájomcu.
16. Každý nájomca je povinný zabezpečiť dodržiavanie PO, BOZP a skúšky vyhradených technických zariadení vo svojom predmete nájmu, taktiež je povinný dodržiavať zákon č. 314/2001 Z.z. v platnom znení (o ochrane pred požiarmi) a jeho vykonávacie vyhlášky a taktisto zákon č. 126/2006 Z.z. v platnom znení (o BOZP).

**Čl. III.**

**Nočný kľud a úpravy v budove**

1. Nájomca, podnájomca a ostatné osoby podľa článku I sú povinní správať sa tak, aby nerušili ostatných nájomcov a podnájomcov nadmerným hlukom a ani inak nezhoršovali podmienky riadneho užívania bytov.
2. Nočný kľud je stanovený od 22.00 hod. do 6.00 hod. V tomto čase nie je povolené vykonávať akúkoľvek činnosť, ktorá by spôsobovala nadmerný hluk.
3. Nájomca je povinný postarať sa o odrušenie činnosti elektrických spotrebičov, ak tieto rušia príjem v ostatných priestoroch.
4. Priestupky proti ustanoveniam domového poriadku sa budú riešiť buď sankciou podľa tohto domového poriadku alebo cestou mestskej polície. Závažnejšie priestupky možno sťahovať v zmysle platných predpisov.
5. Nájomca má možnosť vykonávať opravy a úpravy v nebytovom priestore výlučne v súlade s platnou nájomnou zmluvou a tak, aby čo najmenej obmedzil výkon činnosti ostatných nájomcov a primárne v čase zníženej pracovnej frekvencie, t.j. po 16:00 hod a do 22:00. hod. v pracovných dňoch.

**Čl. IV.**

**Uzamykanie budovy a strážna služba**

1. Z dôvodu zamedzenia neoprávneného prístupu tretích osôb do budovy, ako aj ochrany majetku v nej, sú nájomcovia povinní rešpektovať uzamykanie vchodu v nasledovných časoch:  
- vchod budova A                      celý týždeň:    od 19.00 hod. do 06.00 hod.
2. Vstup do budovy počas týchto časov umožní po predložení preukazu totožnosti alebo zamestnaneckého preukazu službu konajúci zamestnanec SBS zdržiavajúci sa počas nočnej zmeny na recepcii v budove B.
3. Strážna bezpečnostná služba (SBS) v budove sa vykonáva 24 hodín denne, 7 dní v týždni. SBS okrem ochrany objektu zabezpečuje aj služby recepcie, informátora, evidencie návštev, evidencie vydaných kľúčov, obsluhy turniketov, obsluhy rampy na parkovisku, obsluhy kamerového systému, obsluhy protipožiarnej ústredne.

**Čl. V.**

**Zabezpečenie prístupu vozidiel a tretích osôb do budovy**

1. Vstup tretích osôb je možný k návšteve konkrétneho nájomcu, v opačnom prípade nebude vstup do budovy umožnený.
2. Každú návštevu eviduje recepčná alebo zamestnanec SBS v knihe návštev vrátane jej overenia totožnosti a informácie, ktorého nájomcu navštevuje. Interným telefónom alebo inak oznámi



návštevu nájomcovi, ktorý zabezpečí vyzdvihnutie aj odprevadenie návštevy do vestibulu budovy. V prípade ak sa návšteva odmietne preukázať dokladom totožnosti, alebo ho nebude mať pri sebe, tejto osobe bude umožnený vstup do budovy len v sprievode príslušného zamestnanca firmy, ktorú navštevuje a to po zapísaní do knihy návštev. Každá návšteva je povinná nosiť pri pohybe po budove návštevnú kartu, ktorá jej bude odovzdaná pri vstupe, na viditeľnom mieste a pri opustení budovy ju odovzdať na recepcii. V prípade, že návštevy pri odchode karty opakovane neodovzdajú na recepcii, prenajímateľ je oprávnený náklady na vyhotovenie návštevej karty vo výške 20 EUR vyúčtovať v rámci nájomného nájomcovi.

3. Ak prišla návšteva vozidlom, poznačí recepčná jeho evidenčné číslo, aby v prípade potreby bolo možné vozidlo pre parkovať, v opačnom prípade hrozí, že mu bude v spolupráci s SBS a mestskou políciou založená tzv. papuča.
4. Nájomca je povinný oboznámiť svojich zamestnancov na používanie vstupných kariet pri vstupe do budovy cez turnikety a používať ich aj pri krátkodobom opustení budovy, v opačnom prípade bude pre nich platiť režim vstupu návštevy budovy.
5. Zamestnanec SBS vykonáva aj kontrolu vjazdu, parkovania a výjazdu vozidiel z objektu. Každý nájomca je povinný mať svoje vozidlo už pri vjazde opatrené parkovacou kartou, ktorú mu vydá správca budovy, na viditeľnom mieste na prednom skle. Nájomca nie je oprávnený parkovať na inom mieste, ako vyhradenom pre jeho spoločnosť, prípadne na inom voľnom a neoznačenom parkovacom mieste. V prípade, ak zamestnanec SBS zistí obsadenie parkovacieho miesta inou spoločnosťou alebo parkovanie vozidla na inom mieste ako vyhradenom jemu na parkovanie, prenajímateľ je oprávnený vyúčtovať tejto spoločnosti jednorazový administratívny poplatok ako sankciu za nedodržanie domového poriadku vo veci riadneho parkovania v trojnásobnej výške mesačného nájomného obsadeného parkovacieho miesta podľa umiestnenie (55,-/65,-/85,- EUR/miesto). Zamestnanec SBS je takisto oprávnený zabrániť odjazdu vozidla tzv. papučou.
6. Každý nájomca má povinnosť /po identifikácii/ vpustiť do budovy, alebo do nebytového priestoru havarijnú službu, príslušníkov hasičského zboru, osoby poskytujúce lekársku pomoc, kontrolné orgány štátnej správy a poverených zástupcov správcu.
7. Nájomca je povinný strpieť krátkodobý vstup do priestorov, ktoré má v nájme, ak správca, príp. zamestnanec servisu a údržby potrebuje vykonať obhliadku, resp. preveriť nejakú skutočnosť. Opravy a servisné zásahy vyžadujúce dlhšie časové obdobie, príp. aj zásah do rozmiestnenia inventáru, správca oznámi nájomcovi minimálne deň vopred, aby si mohol prispôsobiť pracovný režim

## Čl. VI.

### Poriadok a čistota v budove a jej okolí

1. Upratovanie je zabezpečené dodávateľským spôsobom. Upratuje sa v kanceláriách dohodnutých v nájomnej zmluve denne. Mimoriadne upratovanie a čistiace práce väčšieho rozsahu musia byť nájomcovi oznámené vopred tak, aby mohol prispôsobiť vo svojej kancelárii nábytok a zabezpečiť odpratanie dokumentov pre účely bezproblémového priebehu prác.
2. Čistotu a poriadok v spoločných priestoroch ako aj okolí budovy zabezpečuje prenajímateľ. Za týmto účelom sa rozumejú tieto práce:
  - umývanie fasádnych okien, udržiavanie čistoty v suteréne,
  - čistenie a udržiavanie schodnosti chodníkov a prístupových ciest k budove a k jej spoločným zariadeniam /zametanie, odpratávanie snehu/,
3. Čistenie vnútorných priestoroch, pokiaľ ich nezabezpečuje na základe zmluvy o upratovaní prenajímateľ, je povinný zabezpečiť nájomca minimálne v rozsahu:
  - a) denne: vysypať smetné koše a vyniesť smeti do na to určených kontajnerov, vrátane fliaš, veľkých PVC vriec a pod., umyť podlahu, umyť účinnými a vhodnými čistiacimi prostriedkami sociálne priestory (vrátane zariadení a príľahlých obkladačiek), dopĺňovanie hygienického materiálu a potrieb, umyť kuchynskú linku a drez,
  - b) 2x týždenne: celoplošné vysávanie,



- c) 1x týždenne: dôkladne umyť a vydezinfikovať hygienické – sociálne priestory za použitia aktívnych vysoko účinných čistiacich prostriedkov, utrieť vlhkou handrou a vzápätí na sucho telefónne aparáty, umyť sklenené steny na vnútorných chodbách,
- d) 1x mesačne: vyčistiť vlhkou handrou so saponátom všetky dvere v miestnostiach a vyčistiť a následne preleštiť nábytok, ktorým bol nebytový priestor vybavený, omiešť steny od pavučín, vyčistenie doplnkových interiérových prvkov (vešiaky, vypínače, hasiace prístroje).
- V prípade nedodržania týchto štandardov, je prenajímateľ oprávnený písomne upozorniť dotknutého nájomcu a po zrejmom nevykonaní nápravy je oprávnený na náklady dotknutého nájomcu upratovacie služby vykonať sám a požadovať od nájomcu náklady vo výške 2,00 EUR/m<sup>2</sup> upratovaných priestorov / každé upratanie, resp. adekvátnu časť.
4. Nájomca nebytového priestoru je povinný bezodkladne na vlastné náklady odstrániť väčšie znečistenie spoločných priestorov, ktoré spôsobil sám, resp. jeho návšteva, prípadne domáce zvieratá.
  5. Nájomca je povinný triediť a zhromažďovať komunálny odpad a jeho jednotlivé zložky ukladaním do vyhradených kontajnerov, zberných nádob, príp. miest na to určených, pričom sa riadi všeobecno-záväzným nariadením obce. Zároveň sa zakazuje 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 ostatných spoluobčanov.
  6. Nájomca nesmie znečisťovať stanovište kontajnerov, nesmie poškodzovať zberné nádoby, ich označenie, ani ich premiestňovať zo stanovišťa.
  7. Nájomca nesmie znemožniť /napr. parkovanie auta/ vykonanie pravidelného odvozu odpadu.
  8. Nájomca nesmie odhadzovať odpady do kanalizačných zariadení /záchody, výlevky/, vyhadzovať odpad z okien, kŕmiť vtáctvo a túlavé zvieratá.
  9. Do budovy je zakázané vodiť domáce zvieratá.
  10. V komunikačných priestoroch budovy /schodiská, spoločné priestory/ nie je dovolené uskladňovať akýkoľvek odpad, nábytok, prázdne krabice a iný nadrozmerný odpad, ktorý by bránil v užívaní komunikačných priestorov alebo v únikovej ceste v prípade požiaru a živelnéj pohromy, alebo by bol v rozpore s protipožiarными smernicami.
  11. V spoločných priestoroch nesmú byť umiestňované materiály a predmety ohrozujúce bezpečnosť nájomcov a ktoré by mohli vyvolať nebezpečenstvo vzniku požiaru alebo výbuchu.
  12. Je zakázané vykladať predmety, tašky, prípadne iné veci do medzipriestoru okien. Používať dvere do medziokenného priestoru môžu len zamestnanci zabezpečujúci servisné a údržbárske práce.

## Čl. VII.

### Informačné zariadenia v budove

1. Nájomca je povinný označiť svoj nebytový priestor alebo poštovú schránku svojím menom resp. názvom firmy, pokiaľ nájomná zmluva nehovorí inak.
2. Správca za účelom informovanosti nájomcov umiestňuje oznamy a informácie, (najmä o odstávke elektriny, vody, cvičnom poplachu a pod. ) na viditeľných miestach v budove.
3. Nájomca berie na vedomie, že priestor budovy a jej okolia je monitorovaný kamerovým systémom.

## Čl. VIII.

### Ostatné zariadenia v budove, bezpečnostné opatrenia

1. K hlavným uzáverom vody a plynu, ku kanalizačným čistiacim otvorom a k iným podobným zariadeniam, pokiaľ sú v spoločných priestoroch, musí byť zabezpečený voľný prístup. Ak sa uvedené zariadenia nachádzajú v miestnosti, ktorá je v užívaní nájomcu, musí byť k nim zabezpečený nepretržitý voľný prístup.



AC Petržalka, s.r.o. Röntgenova č. 26, 851 01 Bratislava  
IČO : 45 930 473

2. Správca zabezpečí označenie hlavný uzáver vody, plynu, elektrickej energie a hlavný vodomer dobre viditeľnými orientačnými nápismi.
3. Osoba, ktorá uzatvára hlavné uzávěry vody, plynu, ústredného kúrenia a pod. je povinná zabezpečiť, aby doba uzavretia a otvorenia bola vlastníkom a nájomcom oznámená. Otvorenie hlavného uzáveru plynu môže vykonať len oprávnená osoba.
4. Požiarno – bezpečnostné opatrenia:  
**1. Povinnosťou každého nájomcu je:**
  - a) konať tak, aby nedošlo k vzniku požiarov pri prevádzkovaní palivových spotrebičov, elektrotepeľných spotrebičov, pri skladovaní, ukladaní a pri používaní horľavých látok a pri manipulácii s otvoreným ohňom,
  - b) dodržiavať vyznačené zákazy a plniť príkazy a pokyny týkajúce sa ochrany pred požiarmi,
  - c) zabezpečiť pravidelné vykonávanie prehliadok a revízií vyhradených technických zariadení,
  - d) oznámiť bez zbytočného odkladu príslušnému okresnému riaditeľstvu požiar, ktorý vznikol v objektoch alebo priestoroch, ktoré sú vo vlastníctve alebo v užívaní.
  - e) dodržiavať všetky protipožiarné nariadenia a v zmysle vydaných smerníc participovať na zostavení požiarnych hliadok.

**2. Zakazuje sa:**

- a) fajčiť alebo používať otvorený plameň na miestach so zvýšeným nebezpečenstvom vzniku požiaru, zneužívať alebo sťažovať prístup k požiarno-technickým zariadeniam, požiarnym vodovodom alebo vecným prostriedkom na ochranu pred požiarmi a k uzáverom rozvodných zariadení, najmä elektrickej energie, plynu alebo vody,
- b) **fajčenie na chodbách, v spoločných priestoroch, suterénoch.** Porušenie tohto zákazu bude považované za hrubé porušenie Domového poriadku a zákona č. 377/2004 Z.z. v platnom znení a zároveň je oprávnený prenajímateľ si uplatniť od nájomcu, v ktorého priestoroch sa zákaz porušil ( resp. v prípade spoločných priestorov od konkrétnej osoby, ktorá zákaz porušila), sankciu vo výške 200 EUR za každé porušenie tohto zákazu. Fajčenie je povolené na vyhradených miestach v exteriéri budov s osadenými popolníkmi. Odhadzovanie ohorkov mimo popolníkov sa považuje za hrubé porušenie domového poriadku. V prípade neuposlušnutia napomenutia správcu alebo zamestnanca SBS, alebo inej oprávnenej osoby týkajúceho sa odhadzovania ohorkov mimo popolníka, môže byť nájomca (aj v prípade, ak je porušujúcou osobou jeho zamestnanec) sankcionovaný až do výšky 15,- EUR/každé porušenie.
- c) vyvolávať bezdôvodne požiarny poplach alebo privolať bezdôvodne hasičskú jednotku.

**Telefónne čísla tiesňového volania:**

112	-	<b>Integrovaný záchranný systém</b>
158	-	<b>Policajný zbor</b>
159	-	<b>Mestská polícia</b>
150	-	<b>Hasičský a záchranný zbor</b>
155	-	<b>Záchranná zdravotná služba</b>
0800 111 567	-	<b>poruchová linka ZsE /energetika/</b>
0850 111 727	-	<b>poruchová linka SPP /plyn/</b>
0800 121 333	-	<b>poruchová linka BVS /voda/</b>
0918 709 714	-	<b>správca (vrátane nahlasovania porúch)</b>


**Čl. IX.**

**Spoločné a záverečné ustanovenia**

1. Priestupky proti ustanoveniam domového poriadku sa budú riešiť buď sakncou podľa tohto domového poriadku alebo cestou mestskej polície. Závažnejšie priestupky možno stíhať v zmysle platných predpisov.

**AC Petržalka, s.r.o. Röntgenova č. 26, 851 01 Bratislava**  
**IČO : 45 930 473**

2. Tento domový poriadok bol schválený konateľmi spoločnosti PUKMP, s.r.o. dňa 27.05.2013 a je záväzný pre všetkých nájomcov nebytových priestorov v budove, ako aj pre osoby, ktoré sa zdržiavajú v budove, vrátane podnájomníkov, ich zamestnancov a dodávateľov. V prípade opakovaného porušenia jeho ustanovení, môže byť toto dôvodom na odstúpenie od zmluvy o nájme.
3. Tento domový poriadok nadobúda účinnosť dňom 23.9.2013 a ruší sa ním doteraz vydaný domový poriadok zo dňa 01.06.2009.
4. Správca je povinný informovať všetkých nájomcov s týmto domovým poriadkom formou jeho vyvesenia na viditeľnom mieste a dorúčením jeho rovnopisu každému nájomcovi.
5. Domový poriadok v časti, v ktorej ukladá nájomcovi povinnosti v rozpore s uzavretou nájomnou zmluvou alebo v rozpore so všeobecne záväznými právnymi predpismi, je neplatný.
6. Vlastník za účelom riadneho spravovania nehnuteľnosti a jeho aktualizácie má právo tento domáci poriadok dopĺňať.

  
AC P  
Röntg  
851 0  
IČO: 4  
PETRŽALKA  
DIČ: 2023153242