

## Úvodné ustanovenie

### Úvodné ustanovenie

Domový poriadok ustanovuje základné pravidlá a povinnosti vlastníkov a správcov domov /ďalej len prenajímateľ / nájomcov pri nájme bytov vo vlastníctve hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy

### Čl. I Užívanie bytu

1. Základné práva vlastníkov a správcov domov občanov pri nájme bytov upravuje Občiansky zákonník /úplné znenie v Zák. č.47/1992Zb./ zákon Slovenskej národnej rady č. 189/1992 Zb., zákon SNR č. 138/1991 Zb., Zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 182/19993 Zb. , Štatút hlavného mesta Slovenskej republiky a Všeobecné záväzné nariadenia hlavného mesta SR Bratislavy č.10/1993.

2. U vlastníkov bytov sa vymedzujú práva a povinnosti v Zmluve o výkone správe objektu , medzi vlastníckmi objektu a jeho prenajímateľa.

3. Vlastník bytu v byte nemôže vykonávať stavebné úpravy, ani inú podstatnú zmenu, ktorá je v rozpore s pôvodným projektom bytu. V zmysle stavebného zákona č. 50/1997 a jeho posledným doplnkom z augusta 2000 je povinný, akúkoľvek zmenu ohlásiť správcovi. Správca odporučí príslušnému stavebného úradu, ktorý rozhodne či stačí len oznamovacia povinnosť, alebo je potrebné stavebné povolenie.

4. Prenajímateľ je oprávnený vykonať stavebné úpravy bytu alebo iné podstatné zmeny v byte iba so súhlasom nájomcu, v prípade, ak by bol byt prevedený do vlastníctva nájomcovi podľa Zák. č. 182/1993 Zb. , len so súhlasom vlastníka bytu resp. spoločenstva. tento súhlas možno odoprieť len z mimoriadnych dôvodov. Ak prenajímateľ vykonáva takéto úpravy na príkaz príslušného orgánu štátnej správy , je nájomca povinný ich realizáciu umožniť inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikne.

5. Prenajímateľ je povinný vykonávať riadnu údržbu ,nevyhnutné opravy a úpravu domu a jeho technických zariadení , podľa možností a vzájomných dohôd primerane ho zlepšovať , modernizovať a pri riešení základných otázok správy domu spolupracovať so spoločenstvom vytvoreným podľa osobitného predpisu.

### Čl. II Poriadok a čistota v dome

1.Prenajímateľ je povinný zabezpečovať poriadok a čistotu v dome a osobitných priestoroch k nemu patriacich za úhradu nákladov podľa osobitných predpisov . Udržiavanie poriadku a čistoty v dome zabezpečuje prenajímateľ prostredníctvom požiadaviek vlastníkov bytov, alebo zmluvného dodávateľa príp. spoločenstva na tieto práce:

- zametanie , utieranie a umývanie schodov a chodieb a ostatných spoločne užívaných priestorov /pivnica , práčovňa , sušiareň , kočíkareň , kabína výťahu/.
- čistenie osvetľovacích zariadení, okien v spoločných priestorov dverí do domu a do spoločných priestorov , zábradlí a ostatných spoločne užívaných zariadení a schránok na uloženie pošty.
- čistenie a udržiavanie schodnosti chodníkov a prístupových ciest domu a ku kontajnerovým státiam /zametanie , odpratávanie snehu , posypávanie pri poľadovici a pod./
- otváranie a uzatváranie domu a ostatných priestorov , starostlivosť o dodržiavanie Domového poriadku , kontrola funkčnosti osvetľovacích zariadení a signálnych zvončekov na vchodových dverách a vyvesovanie zástav.
- podľa potreby – v prípade , že je potrebné ničť hľadavce navyiac oproti VZN o povinnej deratizácii – ničenie hmyzu a hľadavcov a spoločných priestoroch domu za finančnej spoluúčasti nájomníkov a vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

2. Nájomca resp. vlastník bytu alebo nebytových priestorov je povinný na svoje náklady odstrániť poškodenia a mimoriadne znečistenia , ktoré spôsobil v dome sám , alebo tí ktorí s ním v byte bývajú resp. prevádzkujú nebytový priestor, prenajímateľa má právo poškodenie a znečistenie odstrániť na náklady nájomcu resp. vlastníka bytu a nebytového priestoru v prípade , ak pôvodca znečistenia

alebo poškodenia v obvyklom čase nesplní základné povinnosti nájomca bytu , resp. vlastníka bytu alebo nebytového priestoru neodstráni v obvyklom čase znečistenie alebo poškodenie sám.

3. Prenajímateľ sa môže s vlastníkom , nájomcami bytov alebo spoločenstvom dohodnúť , že si budú poriadok a čistotu v dome zabezpečovať samostatne , v rozsahu predchádzajúcich bodov tohto článku, alebo iným dodávateľským alebo správčovským spôsobom , na svoje náklady.

4. Komunálny odpad je nájomník , resp. vlastníka bytu alebo nebytového priestoru povinný odkladať do nádob na to určených spôsobom , aby bol zachovaný poriadok a čistota prenajímateľ domu je povinný obstaráť potrebný počet zberných nádob komunálneho odpadu , ktoré musia byť prístupné obyvateľom domu na miestach, kde nespôsobujú ťažkosti s hygienického alebo estetického hľadiska a odkiaľ ich možno bez zvláštnych ťažkostí vyprázdňovať alebo odvážať. po dohode s nájomcami a spoločenstvom vytvorí prenajímateľ podmienky na separovaný zber odpadu podľa podmienok z osobitného predpisu.

5. Pri zneškodňovaní nadrozmerneho odpadu alebo odpadu vlastných stavebných úprav je nájomca bytu a nebytových priestorov , resp. vlastníka bytu alebo nebytových priestorov povinný rešpektovať všeobecné záväzné nariadenia.

6. Do zberných nádob je zakázané ukladať odpady , ktoré vyžadujú osobitný režim pri manipulácii a zneškodňovaní napr. zemina, stavebná suť, kamene, tehly, tekutý odpad , výbušniny, uhynuté zvieratá a pod.

7. Stanovište a počet zberných nádob , intervaly vyprázdňovania zberných nádob určí správca po dohode oprávnenou osobou , t.j. právnickou alebo fyzickou , ktorá vykonáva podnikanie v oblasti nakladania s odpadmi, zberné nádoby zabezpečí oprávnená osoba.

8. Nájomca resp. vlastníka bytu alebo nebytového priestoru , nemôže odkladať svoje veci v komunikačných priestoroch.

### **Čl. III Ostatné zariadenia domu**

1. K hlavným uzáverom vody a plynu , elektriny , kanalizačným čistiacim otvorom a iným podobným zariadeniam musí byť v každom čase prístup a to aj vtedy , ak sú tieto zariadenia v priestoroch užívaných nájomcom bytu alebo nebytových priestorov.

2. Hlavné uzávery elektrických rozvodov , plynu a vody musia byť označené podľa platných predpisov.

3. Osoba , ktorá uzatvára hlavné uzávery elektriny , vody a plynu obvyklým spôsobom musí zabezpečovať , aby sa nájomcovia včas dozvedeli o rozsahu ich uzavretia a tiež čas ich znovu otvorenia , okrem prípadov mimoriadnych a havarijných stavov.

### **Čl. IV Garáže**

1. Nájomca garáže používa na garážovanie svojho vozidla na iné využitie , príp. podnájom , je povinný si vyžiadať súhlas prenajímateľa alebo postupovať podľa osobitných predpisov. Vlastník je garáže je povinný oznámiť správcovi zmenu užívania , alebo užívateľa garáže.

2. Nájomca je povinný dodržiavať Domový poriadok , najmä zásady pre udržanie čistoty , bezpečnosti predpisov a rešpektovať čas nočného pokoja.

3. Pri spúšťaní a prevádzke vozidla je nájomca ,vlastník garáže povinný dbať , aby nezaťažoval ostatných nadmerným hlukom , výfukovými plynmi a v žiadnom prípade nečistotou.

4. Vlastníci , nájomcovia garáží sú povinní udržiavať garáže tak , aby zo žiadneho dôvodu nenarušovali celkový vzhľad okolia a nepoškodzovali životné prostredie.

### **Čl. VI Televízne antény**

Zriaďovať televízne antény možno len so súhlasom prenajímateľa a spoločenstva domu. Zriadenie vlastnej satelitnej antény je užívateľ bytu povinný odsúhlasiť s prenajímateľom alebo spoločenstvom.

### **Čl. VI Kľúče a ich používanie**

1. Nájomca bytu má právo na poskytnutie dvoch kľúčov od vstupných dverí domu a do bytu a má právo na poskytnutie jedného kľúča ku každým dverám v byte . ďalšie kľúče si nájomca môže obstaráť na svoje náklady bez nároku na náhradu.

2. Kľúče od uzamknutých spoločných priestorov v dome a od miestnosti , kde sú domové uzávery vodovodu a plynu , sú uložené na určenom mieste. miesto uloženia a meno osoby zodpovedajúcej za uloženie kľúčov musí prenajímateľ uviesť na obvyklom mieste v dome.

3. Po skončení nájmu bytu alebo nebytových priestorov je doterajší užívateľ povinný poskytnúť kľúče odovzdať prenajímateľovi.

#### **Čl. VII Otváranie a zatváranie domu**

1. Domové dvere sa zamykajú povinne po celý deň , ak sa tak užívatelia , resp. vlastníci dohodnú ./Za súhlas sa považuje súhlasné stanovisko nadpolovičnej väčšiny užívateľov , príp. vlastníkov./
2. Prenajímateľ alebo spoločenstvo zabezpečí , aby sa umožnil prístup do domu i v čase , keď je dom uzavretý /havária, pošta/. Ak býva v dome osoba , ktorá zabezpečuje otváranie domu , musí do jej bytu byť zavedený od vchodových dverí zvonček alebo iná signalizácia.

#### **Čl. VIII Osvetlenie domu**

1. Po zotmení , keď je dom otvorený , je prenajímateľ povinný zabezpečiť trvalé osvetlenie všetkých priestorov v dome , príp. prístupov k domu a k spoločným zariadeniam domu.
2. V domoch , kde nie je potrebné stále osvetlenie , môžu byť vchody , schodištia a chodby vybavené minútovými vypínačmi a tie musia byť umiestnené blízko domových dverí na každom poschodí.
3. V prípade poruchy elektrického prúdu zabezpečí prenajímateľ núdzové osvetlenie chodieb , schodov a vchodov do vežového viacpodlažného domu po súhlase s jeho vlastníkmi.

#### **Čl. IX Pranie a sušenie bielenie , žehlenie**

1. Práčovňu má právo používať každý nájomca , resp. vlastník bytu podľa poradia určeného a potvrdeného vzájomnou dohodou.
2. Pre používanie sušiarne na sušenie bielizne platí rovnaké poradie , ako pre používanie práčovne.
3. Po použití práčovne , žehliarne alebo sušiarne je užívateľ povinný ju odovzdať v užívania schopnom stave a kľúč odovzdá osobne na to určenej , ktorá súčasne prekontroluje stav zariadenia , príp. stav elektromeru, vodomeru a pod.
4. Sušiť bielizeň na verejných priestranstvách nie je dovolené.
5. Za použitie práčovne a žehliarne sa platí finančná náhrada pre prenajímateľovi dohodnutým spôsobom , alebo spôsobom dohodnutým so spoločenstvom.

#### **Čl. X Pivnice**

1. Prenajímateľ je povinný očíslovať pivnice , spravidla zhodné s očíslovaním bytov .
2. V spoločných priestoroch domu , ako aj v pivniciach vyhradených na užívanie jednotlivých nájomníkov , resp. vlastníkmi bytu nie je dovolené vykonávať práce spojené so zvýšeným požiarom nebezpečenstvom/upravujú osobitné predpisy/.

#### **Čl. XI Vyvesovanie a vykladanie vecí**

1. V oknách , na balkónoch a loggiách obrátených do ulíc a verejných priestranstiev sa nesmie rušivým spôsobom vyvesovať a vykladať bielizeň , periny a iné predmety. Takisto nie je dovolené využívať tieto priestory za účelom konzumácie alkoholu, fajčenia omamných látok , psychotropných , alebo akéhokoľvek a organizovania spoločenskej zábavy.
2. Kvety v oknách , na balkónoch a loggiách , ktoré sú prirodzenou ozdobou domu a bytu zabezpečia proti pádu. Doporučuje sa zalievanie vykonávať tak , aby sa prípadným pretekaním nepoškodzovala budova a osobný majetok ostatných nájomníkov a vlastníkov v dome.

#### **Čl. XII Prášenie a čistenie predmetov.**

1. Koberce , rohože , periny a pod. sa môžu oprášiť len na vyhradených miestach od 7.00 hod. do 20.00 hod. , okrem dní , na ktoré pripadajú štátne sviatky a cirkevné sviatky. Znečistený priestor musí užívateľ uviesť do poriadku ihneď po ukončení prášenia alebo podobnej činnosti.
2. Na chodbách , schodištiach , z okien , je zakázané čistiť šatstvo , koberce , obuv a iné predmety.

### **Čl. XIII Pokoj v dome**

1. Nájomníci , resp. vlastníci bytov sú povinní správať sa tak , aby nadmerným hlukom alebo iným spôsobom nenarušili susedov.
2. Právo stanovené týmto Domovým poriadkom zaručuje a súčasne zakazuje , aby sa v čase nočného pokoja od 22.00 hod do 6.00 hod nasledujúceho dňa zabránilo akémukoľvek hluku. V tomto čase nie je dovolené hrať na hudobných nástrojoch , spievať, hlučne sa zabávať a vykonávať akúkoľvek činnosť , z ktorej vzniká nadmerný hluk. Nájomcovia bytov sú povinní stíšiť v tomto čase rozhlasové a televízne a iné prijímače na priemernú izbovú počuteľnosť.
3. Výťah sa môže v čase nočného pokoja používať len vtedy , ak jeho činnosť nespôsobuje nadmerný hluk.
4. Pre zábavné miestnosti a prevádzkové priestory , prenajaté alebo vlastniace právnickými alebo fyzickými osobami , platia osobitné predpisy.

### **Čl. XIV Domáce zvieratá**

Držiteľom a chovateľom domácich zvierat /psy, mačky/ sa v domoch s viacerými bytmi povoľuje držať jedno zviera s výnimkou drobných a exotických zvierat / akvarijné ryby, korytnačky , morčatá , plazy a iné./ Úplne sa zakazuje držať a chovať zvieratá /napr. šelmy , jedovaté hady a hmyz/, ktoré sú jednoznačne veľkosťou agresivitou či inými vlastnosťami pre chov v obytných domoch s viacerými bytmi nevhodné a nebezpečné, rozhoduje Oddelenie životného prostredia Miestneho úradu Dúbravka v spolupráci s Okresnou veterinárnou správou. Podmienkou držania a chovu zvierat na území mestskej časti Bratislava- Dúbravka upravuje Všeobecné záväzné nariadenie č. 3/2000 §5z 19.12.2000.

### **Čl. XV Domový výbor a poverení domový zástupcovia vlastníkov.**

1. V domoch s menším počtom bytov sa môže ustanoviť poverený zástupca alebo poverený člen spoločenstva na zabezpečenie úloh spojených s bývaním .Pre niekoľko domov s menším počtom bytov sa môže voliť spoločný zástupca.
2. V domoch s väčším počtom bytov sa môže ustanoviť domový výbor a v oboch prípadoch je potrebné , aby na domovom stretnutí bola prítomná aspoň nadpolovica nájomcov a vlastníkov bytov a ich stanovisko sa zachytáva zápisnične.
3. Domový zástupcovia a domový výbor plnia najmä tieto úlohy:
  - vedenie bývajúcich k zachovaniu čistoty a poriadku v dome ,k bezproblémovému užívaniu bytov a nebytových priestorov
  - vyjadruje sa k otázkam kvality bývania , prevádzke vykurovania a dodávky teplej vody
  - sleduje a kontroluje plnenie pracovníkov zodpovedných za upratovanie a zabezpečovania poriadku v dome a v príľahlých priestoroch
  - zabezpečuje úlohy v rámci práv nájomcov a spoločenstva vlastníkov bytov v styku s ďalšími subjektami
  - pripomína dodržiavanie domového poriadku.

### **Čl. XVI Všeobecné ustanovenia**

1. Ak vznikne v dome požiar , občania sú povinní sa snažiť požiar uhasiť dostupným hasiacimi prostriedkami. Ak sa zadymia schodišťa a chodby , je potrebné následne dym odvetrať oblokmí z výparov požiaru. Prenajímateľ je bezodkladne povinný pravidelne kontrolovať prevádzkyschopnosť hasiacich prostriedkov a zabezpečovať ich neustálu údržbu.
2. Správca domu je povinný na prístupnom a vhodnom mieste umiestniť aktuálny zoznam telefónnych čísiel pre tiesňové volanie a havarijné situácie najmenej v rozsahu: požiar, prvá pomoc, polícia, mestská polícia, havarijná služba, voda, plyn.

### **Čl. XVII Sankcie za nedodržiavanie Domového poriadku**

Pri porušení povinností vyplývajúcich z Domového poriadku budú narušiteľom uložené sankcie v súlade s platnými právnymi / Zák. SNR č. 372/90 Zb. o priestupkoch, Obč. zákonníka a podobne/.

### **Čl. XVIII Záverečné ustanovenie**

Správca domu v súčinnosti so spoločenstvom vlastníkov bytov je povinný umiestniť tento Domový poriadok na obvyklom mieste v dome , ktoré je prístupné všetkým obyvateľom domu.