

DOMOVÝ PORIADOK

mestskej časti Bratislava – Petržalka

Úvodné ustanovenie

Domový poriadok ustanovuje základné práva a povinnosti vlastníkov a správcov domov (ďalej len prenajímateľ) a nájomcov pri nájme bytov vo vlastníctve hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy.

ČI. I

Nájom bytu

1. Základné práva vlastníkov a správcov domov a občanov pri nájme bytov upravuje Občiansky zákonník (úplné znenie v Zák. č. 47/1992 Zb.), Zákon Slovenskej národnej rady č. 189/1992 Zb., Zákon SNR č. 138/1991 Zb., Zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 182/1993 Zb., Štatút hlavného mesta Slovenskej republiky a Všeobecne záväzné nariadenie hlavného mesta SR Bratislavy č. 10/1993.
2. Správca domu (ďalej prenajímateľ) je povinný odovzdať nájomcovi byt v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu, okrem prípadov, keď bol poskytnutý na základe žiadosti na jeho úpravu na vlastné náklady.
3. Práva a povinnosti nájomcu, pokiaľ ide o vykonávanie drobných úprav v byte a tiež pokiaľ ide o náhradu nákladov spojených s bežnou údržbou bytu, upravujú osobitné predpisy.
4. Nájom bytu vzniká nájomnou zmluvou, ktorou prenajímateľ prenecháva nájomcovi za nájomné byt do užívania, a to buď na dobu určitú, alebo bez určenia doby užívania, nájomná zmluva spravidla obsahuje aj opis príslušenstva a opis stavu bytu.
Nájom bytu je chránený, ak nedojde k dohode, možno ho vypovedať len s dôvodov ustanovených v zákone.
Neoddeliteľnou súčasťou nájomnej zmluvy je zápisnica o odovzdaní a prevzatí bytu potvrdená podpismi zmluvných strán.
5. Spôsob výpočtu nájomného, úhrady za plnenia spojené a poskytované s užívaním bytu, spôsoby platenia ako aj prípady, v ktorých je prenajímateľ oprávnený jednostranne zvýšiť nájomné a zmeniť ďalšie podmienky nájomnej zmluvy, ustanoví osobný predpis.
6. Nájomca má právo na primeranú zľavu nájomného, pokiaľ prenajímateľ napriek jeho upozorneniu neodstráni v byte alebo v dome závalu, ktorá podstatne alebo dlhší čas zhoršuje jeho užívanie. Právo na primeranú zľavu z nájomného má nájomca aj vtedy ak sa neposkytovali plnenia spojené s vadami a ak sa v dôsledku toho užívanie bytu zhoršilo.
7. Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu do piatich dní po ich splatnosti, je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania. Ak nájomca nájomné neplatí i naďalej alebo iným závažným spôsobom poruší práva a povinnosti z tohto Domového poriadku, postupuje sa sankčným postupom podľa úprav osobitného predpisu.
8. Nájomca nesmie v byte vykonávať stavebné úpravy a ani inú podstatnú zmenu v byte bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa a to ani na svoje náklady. Ide najmä o zavádzanie alebo zmenu vodovodného, elektrického, plynového alebo iného vedenia, odstraňovanie alebo vymieňanie sporákov, výmenu radiátorov za iné veľkosti oproti pôvodne inštalovaným, ďalej zamurovanie alebo prerážanie dvier, okien, premiestňovanie priečok, zasklievanie lôžgií a balkónov a iné stavebné úpravy, ktoré sú v rozpore s pôvodným projektom bytového objektu. Prenajímateľ má právo požadovať, aby veci upravené bez súhlasu prenajímateľa boli bezodkladne alebo v stanovenej lehote uvedené do pôvodného stavu. Nájomca bytu zodpovedá za vzniknutú škodu pri neodbornom vykonávaní zmien v úpravách bytu alebo spoločných priestorov bytového objektu.
9. Prenajímateľ je po dohode s nájomcom oprávnený vstúpiť do bytu za účelom zistenia technického a hygienického stavu bytu, aj za účasti na to prenajímateľom prizvaných odborných orgánov, alebo pracovníkov špecializovaných firiem a organizácií.
Prenajímateľ má právo vstúpiť do bytu v prípade všeobecného ohrozenia, krajnej núdze alebo aby zabránil vzniku škody na majetku. Pri takomto konaní je povinný dodržať obvyklé postupy a zásady.
10. 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 vlast. 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 také úpravy na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, je nájomca povinný ich realizáciu umožniť, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikne.

11. 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 zabezpečiť 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 domovníka alebo na jeho úroveň postaveného dodávateľa, príp. spoločenstva na tieto práce:

- zemetanie, utieranie a umývanie schodov a chodieb a ostatných spoločne užívaných priestorov (pivnica, práčovňa, sušiareň, kočíkareň, kabína výtahu)
- čistenie osvetľovacích zariadení, okien v spoločných priestoroch 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 stojiskám (zemetanie, odpratávanie snehu, posypávanie pri poľadovici a pod.)
- starostlivosť o riadny chod a udržiavanie technických zariadení (výtah, osvetlenia, práčovňa, sušiareň, STA).
- otváranie a uzatváranie domu a ostatných priestorov, starostlivosť o dodržiavanie Domového poriadku, kontrola funkčnosti osvetľovacích zariadení a signálnych zvonkov na vchodových dverách a vyvesovanie zástav.
- podľa potreby – v prípade, že je potrebné ničiť hľadavce navyše oproti VZN o povinnej deratizácii – ničenie hmyzu a hlodavcov a spoločných priestoroch domu za finančnej spoluúčasti nájomníkov a vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

2. Schody a spoločné chodby a priestory sa umývajú najmenej raz týždenne a zemetajú sa denne podľa dohody v rámci celého objektu. Schody do pivnice a v iných častiach domu sa čistia aspoň raz do mesiaca. Jedenkrát za štvrťrok sa čistia okná na schodištiach, osvetľovacie telesá, olejové nátery, príp. iné obloženie stien, výtahové šachty a všetky ostatné priestory a zariadenia domu.

3. Nájomca resp. vlastník bytu alebo nebytového priestoru 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 nebyt. priestor, prenajímateľ má právo poškodenie a znečistenie odstrániť na náklady nájomcu resp. vlastníka bytu a nebyt. 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.

4. Prenajímateľ sa môže s 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 správcovským spôsobom, na svoje náklady.

5. Komunálny odpad je nájomník, resp. vlastník bytu alebo nebytového priestoru povinný odkladať do nádob na to určeným 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 z 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. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť náhradné umiestnenie zberných nádob ak nastanú okolnosti, ktoré znemožňujú alebo sťažujú prístup k zbernému miestu a dbať o to, aby nedochádzalo k preplňovaniu zberných nádob, ak takáto situácia nastane, zabezpečiť častejšie vyprázdňovanie zberných nádob.

6. Pri zneškodňovaní nadrozmerného odpadu alebo odpadu z vlastných stavebných úprav je nájomca bytu a nebytových priestorov, resp. vlastník bytu alebo nebyt. priestoru povinný rešpektovať a dodržiavať príslušné všeobecne záväzné nariadenia.

7. 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.

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

9. Nájomca, resp. vlastník bytu alebo nebyt. priestoru, nemôže odkladať svoje veci v komunikačných priestoroch.

Čl. III

Informačné zariadenia v dome

Prenajímateľ označí každý byt a spoločný priestor poradovým číslom. Rovnako označí každé poschodie a umiestni v blízkosti domového vchodu na obvyklom viditeľnom mieste orientačnú tabuľu s uvedením jednotlivých bodov a spoločných priestorov s menami ich užívateľov, ďalej meno a označenie bytu osoby vykonávajúcej upratovanie a zabezpečujúcej čistotu v celom dome a v priestoroch patriacich k domu, alebo oznámenie, že poriadok a čistotu v dome zabezpečujú nájomcovia, prípadne vlastníci bytov.

Čl. IV Ostatné zariadenia v dome

1. K hlavným uzáverom vody, 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 užívateľských 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 zabezpečiť, aby sa nájomcovia včas dozvedeli o rozsahu ich uzavretia a tiež čas ich znovu otvorenia, okrem prípadov mimoriadnych a havarijných.

Čl. V Garáže

1. Nájomca garáž používa na garážovanie svojho vozidla. Na iné využitie, príp. podnájom, je povinný si vyžiadať súhlas prenajímateľa alebo postupovať podľa osobitných predpisov.
2. Nájomca je povinný dodržiavať Domový poriadok, najmä zásady pre udržiavanie čistoty, bezpečnostných predpisov a rešpektovať čas nočného pokoja.
3. Pri spúšťaní a prevádzke vozidla je nájomca garáže povinný dbať, aby nezaťažoval ostatných nájomcov nadmerným hlukom, výfukovými plynmi a v žiadnom prípade nečistotou.
4. 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. V domoch mest. časti Petržalka je príjem televíznych programov zabezpečený prostredníctvom Systémovej kábelovej televízie, spol. s r.o., Šustekova 29, Bratislava, ktorá je zodpovedná za prevádzku televíznych programov.

Čl. VII 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 miestností, kde sú domové uzávery vodovodu a plynu, sú uložené na určenom mieste. Miesto uloženia a meno osoby zodpovednej za uloženie kľúčov musí prenajímateľ uviesť na obvyklom mieste v dome.
3. Kľúče od vchodových dverí sa zásadne poskytujú len osobám bývajúcim v dome.
4. Po skončení nájmu bytu alebo nebytových priestorov je doterajší používateľ povinný poskytnuté kľúče odovzdať prenajímateľovi.

Čl. VIII 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.

Č. IX 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 mimo domu.
2. V domoch, kde nie je potrebné stále osvetlenie, môžu byť vchody, schodištia a chodby vybavené minútovými vypínačmi a tieto musia byť umiestnené blízko domových dverí na každom poschodí.
3. V prípade poruchy elektrického prúdu zabezpečí prenajímateľ núdzové osvetlenie chodieb, schodov a vchodu do vežového viacpodlažného domu.

ČI. X Pranie a sušenie bielizne, žehlenie

1. Práčovňu má právo používať každý nájomca, resp. vlastník bytu podľa poradia určeného a potvrdeného vzájomnou dohodou. Ak nedôjde k dohode, určí poradie prenajímateľ, príp. spoločenstvo.
2. So zariadením práčovne a žehliarne je potrebné zaobchádzať šetrne, opravy týchto zariadení sú rozúčtovateľnou položkou služieb v nájomnom podľa osobitného predpisu.
3. V práčovni sa môže prať len bielizeň nájomcu, resp. vlastníka bytu a členov jeho domácnosti.
4. V byte sa môže prať spôsobom, ktorým sa nepoškodzuje technický stav bytu. Vzniknuté škody je nájomca povinný odstrániť na vlastné náklady, neodkladne a obvyklým spôsobom.
5. Pre používanie sušiarne na sušenie bielizne platí rovnaké poradie, ako pre používanie práčovne. Na sušenie dojčenskej bielizne je vyhradená časť priestorov stále.
6. Po použití práčovne, žehliarne alebo sušiarne je používateľ povinný ju odovzdať v užívania schopnom stave a kľúč odovzdá osobe na to určenej, ktorá súčasne prekontroluje stav zariadenia, príp. stav elektromeru, vodomeru a pod.
7. Sušiť bielizeň na verejných priestranstvách nie je dovolené.
8. Za použitie práčovne a žehliarne sa platí finančná náhrada prenajím. dohodnutým spôsobom, alebo spôsobom dohodnutým so spoločenstvom.

ČI. XI Pivnice

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

ČI. XII 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 a organizovania spoločenskej zábavy.
2. Kvetiny v oknách, na balkónoch a loggiách, ktoré sú prirodzenou ozdobou domu a bytu musia byť zabezpečené proti pádu. Doporučuje sa zalievanie vykonávať tak, aby sa prípadným pretekaním nepoškodzovala budova a osobný majetok ostatných nájomníkov a vlastníkov bytov v dome.

ČI. XIII Prášenie a čistenie predmetov

1. Koberce, rohožky, periny a pod. sa môžu oprášiť len na vyhradených miestach od 7.00 h do 20.00 h, okrem dní, na ktoré pripadajú štátne a cirkevné sviatky. Určiť takýto priestor, inštalovať na ňom stojany na prášenie kobercov a udržiavať ich v prevádzkovom stave je povinnosťou prenajímateľa. Znečistený priestor musí používateľ 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.

ČI. XIV Pokoj v dome

1. Nájomníci, resp. vlastníci bytov sú povinný správať sa tak, aby nadmerným hlukom alebo iným spôsobom nerušili susedov.

2. Právo stanovené týmto Domovým poriadkom zaručuje a súčasne zakazuje, aby sa v čase nočného pokoja od 22.00 h do 6.00 h 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, resp. vlastníci bytov sú povinní stíšiť v tomto čase rozhlasové, televízne a iné prijímače na primeranú 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. XV 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 rybky, korytnačky, chrčky, 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 Petržalka v spolupráci s Okresnou veterinárnou správou.

Podmienkou držania a chovu zvierat na území mestskej časti Bratislava – Petržalka upravuje Všeobecne záväzné nariadenie č. 6 z 23. 4. 1993.

Čl. XVI Domové komisie a poverení domoví zástupcovia (dôverníci)

1. V domoch s menším počtom bytov sa môže ustanoviť poverený zástupca (dôverník) alebo poverený člen spoločenstva na zabezpečovanie úloh spojených s bývaním, predpokladá sa obdobie dvoch rokov. Pre niekoľko domov s menším počtom bytov sa môže voliť spoločný dôverník, príp. jeho zástupca.
2. V domoch s väčším počtom bytov sa môže ustanoviť domová komisia a v oboch prípadoch je potrebné, aby na domovom stretnutí bola prítomná aspoň polovica nájomcov bytov a vlastníkov bytov a ich stanovisko sa zachytáva zápisnične.
3. Poverený domový zástupca (dôverník) a domová komisia plnia najmä tieto úlohy:
 - vedie nájomcov k zachovaniu čistoty a poriadku v dome, k bezproblémovému užívaniu bytov a nebytových priestorov
 - vyjadruje sa k otázkam kvality bývania, prevádzke (diaľkového) vykurovania a dodávke teplej vody
 - sleduje a kontroluje plnenie pracovníkov zodpovedných za upratovanie a zabezpečovanie poriadku v dome a v príslušných priestoroch
 - zabezpečuje úlohy v rámci práv nájomcov a spoločenstva vlastníkov bytov v styku s ďalšími subjektami
 - pripomína dodržiavanie domového poriadku.

Čl. XVII Všeobecné ustanovenia

1. Ak vznikne v dome požiar, občania sú povinní sa snažiť požiar uhasiť dostupnými hasiacimi prostriedkami. Ak sa zadymia schodištia a chodby, je potrebné následne dym odvetrať obklopmi 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 čísel pre tiesňové volanie a havarijné situácie najmenej v rozsahu: požiar, prvá pomoc, polícia, mestská polícia, havarijná služba, voda, plyn.

Čl. XVIII Sankcie za nedodržanie Domového poriadku

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

Čl. XIX

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

Ing. Vladimír Bajan
starosta

V Bratislave máj 1995