

Všeobecne záväzné nariadenie mestskej časti Bratislava - Nové Mesto č. 2/1994 zo dňa 8. 2. 1994 mestskej časti Bratislava - Nové Mesto, ktorým sa vydáva Domový poriadok mestskej časti Bratislava - Nové Mesto

Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava - Nové Mesto podľa článku 20 Ústavného zákona Slovenskej republiky č. 460 zo dňa 1. septembra 1992, ďalej podľa § 15 ods. 2 písm. a/ zákona Slovenskej národnej rady č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste SR Bratislave v znení úprav a v zmysle článku 26 ods. 4 písm. a/, čl. 71 ods. 1 Štatútu hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy sa uznieslo :

§ 1

/1/ Domový poriadok mestskej časti Bratislava - Nové Mesto je platný pre bytové objekty vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy, v správe mestskej časti Bratislava - Nové Mesto a ňou poverenou príspevkovou organizáciou Bytofond Nové Mesto, so sídlom Bratislava, Hálkova ul. č. 11.

/2/ Domový poriadok mestskej časti Bratislava - Nové Mesto môže byť odporúčajúcou úpravou pre všetky druhy vlastníctva bytových objektov v mestskej časti Bratislava - Nové Mesto, okrem rodinných domov, a ak o tom rozhodne vlastník alebo ním poverený orgán podľa osobitného predpisu alebo úpravy.

§ 2

Toto všeobecne záväzné nariadenie nadobúda účinnosť dňom 1. marca 1994.

RNDr. Miloš L a m p e r t
starosta

V Bratislave dňa 10. 2. 1994

Domový poriadok mestskej časti Bratislava - Nové Mesto

Čl. I

Nájom bytu

/1/ Základné práva vlastníkov a správcov domov a občanov pri nájme bytov spravuje Občiansky zákonník /úplné znenie v zákone 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. a Všeobecne záväzné nariadenie č. 3/1993 mestskej časti Bratislava - Nové Mesto v znení úpravy č. 6/1993.

/2/ Správca domu /ďalej len 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 byt 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/ Spôsob výpočtu nájomného, úhrady za plnenia spojené a poskytované s užívaním bytu, spôsob ich platenia, ako aj prípady, v ktorých je prenajímateľ oprávnený jednostranne zvýšiť nájomné a zmeniť ďalšie podmienky nájomnej zmluvy, ustanoví osobitný predpis.

/5/ Nájomca má právo na primeranú zľavu nájomného, dokiaľ 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 užívaním bytu, alebo sa poskytovali s vadami a ak sa v dôsledku toho užívanie bytu zhoršilo.

/6/ 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.

/7/ V nájomnej zmluve sú rozpracované vzájomne dohodnuté podmienky nájmu bytu, ďalej finančná hodnota nájomného a neoddeliteľnou súčasťou nájomnej zmluvy je zápisnica o odovzdaní a prevzatí bytu, potvrdená podpisom zmluvných strán.

/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 a vymieňanie kachiel, sporákov, výmena radiátorov za iné veľkosti, oproti pôvodne inštalovaným, ďalej osadzovanie plynových, olejových a naftových kachiel, vysekávanie otvorov do komínov, zamurovanie alebo prerážanie dvier, okien, premiestňovanie priečok 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 vykonaní zmien v úpravách bytu

alebo spoločných priestorov bytového objektu.

/9/ Prenajímateľ môže vykonať stavebné úpravy bytu alebo iné podstatné zmeny v byte iba so súhlasom prenajímateľa a podľa osobitného predpisu v prípadoch zákonom stanovených.

/10/ 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.

/11/ Prenajímateľ je oprávnený vykonať stavebné úpravy bytu alebo iné podstatné zmeny v byte iba so súhlasom nájomcu, prípadne 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.

/12/ Prenajímateľ je povinný vykonávať riadnu údržbu, nevyhnutné opravy a úpravy 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 v priestoroch k nemu patriacich za úhradu nákladov v dohodnutých s nájomcami podľa osobitných predpisov. Na udržanie poriadku a čistoty v dome zabezpečuje prenajímateľ prostredníctvom domovníka alebo na jeho úroveň postaveného dodávateľa, prípadne spoločenstvo tieto práce :

- zametanie, utieranie a umývanie schodov a chodieb a ostatných spoločne užívaných priestorov /pivnica, povala, dvor, práčovňa, sušiareň, kočíkareň, kabína výťahu/
- 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 k domu a k jeho spoločným zariadeniam /zametania, odpratávanie snehu, posypávanie pri poľadovici a pod./, udržiavanie a ochrana príľahlej zelene,
- starostlivosť o riadny chod a udržiavanie technických zariadení /výťah, osvetlenie, práčovňa, sušiareň, STA a za- riadení káblovej televízie v zmluvnom vzťahu/,
- otváranie a uzavieranie domu a ostatných priestorov, starostlivosť o dodržiavanie domového poriadku, kontrola funkčnosti osvetľovacích zariadení a signálnych zvonkov na vchodových dverách a vyvesovanie zástav,
- podľa potreby ničenie hmyzu a hlodavcov aj v spoločných priestoroch domu za finančnej spoluúčasti nájomníkov a vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

/2/ Schody a spoločné chodby a priestory sa umývajú podľa potreby, najmenej raz týždenne, maximálne dvakrát týždenne sa stierajú vlhkou handrou a zametajú sa denne podľa dohody v rámci celého objektu. Schody do pivnice, na povalu príp. na dvor, zábradlie, výťahové kabíny, voľné priestory v pivnici a v iných častiach domu sa čistia aspoň raz do mesiaca. Jedenkrát za polrok sa čistia okná na schodištiach, osvetľovacie telesá, olejové nátery, príp. iné obloženie stien, výťahové šachty a všetky ostatné priestory a zariadenia domu /napr. kotoľňa/.

/3/ Nájomca je povinný na svoje náklady odstrániť poškodenia a mimoriadne znečistenia, ktoré spôsobil v dome sám, alebo tí, ktorí s ním v byte bývajú, prenajímateľ má právo poškodenie a znečistenie odstrániť na náklady nájomcu v prípade, ak pôvodca znečistenia alebo poškodenia v obvyklom čase nesplní základné povinnosti nájomcu bytu.

/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 správčenským spôsobom, na svoje náklady.

/5/ Komunálny odpad vrátane vychladnutého popola je nájomník 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 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.

/6/ Pri zneškodňovaní nadrozmerného odpadu je nájomca bytu a nebytových priestorov povinný rešpektovať a dodržiavať príslušné všeobecne záväzné nariadenia hlavného mesta a mestskej časti.

/7/ Nájomca nemôže odkladať svoje veci v komunikačných priestoroch na schodištiach, chodbách a voľne v pivničných priestoroch.

Čl. III

Informačné zariadenia v dome

Prenajímateľ označí každý byt a nebytový priestor poradovým číslom. Rovnako označí každé poschodie a umiestni v blízkosti domového vchodu na obvyklom viditeľnom mieste orientačnú tabuľu s uvedením jednotlivých bytov a nebytových priestorov /vrátane garáží/ 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/ Ku komínovým dvierkam, k hlavným uzáverom vody, plynu, elektriny, kanalizačným čistiacim otvorom a iným podobným za- riadeniam, 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 obvyklý, 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 spravidla na garážovanie svojho vozidla, na iné využitie, prípadne 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/ Nájomca garáže je povinný z požiarnych dôvodov opatriť vchody do garáže označením svojho bydliska. Táto povinnosť sa nevzťahuje na nájomcu garáže mimo obytných priestorov.

/5/ Nájomcovia garáží sú povinní udržiavať garáže tak, aby zo žiadneho dôvodu nenarušovali celkový vzhľad okolia a nepoškodzovali ekológiu.

Čl. VI.

Televízne a rozhlasové antény

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

Čl. VII

Kľúče a ich používanie

/1/ Nájomca bytu má právo na poskytnutie dvoch kľúčov od vstupných dverí domu a do bytu, prípadne od výťahu 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 uzamknuteľných 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, prípadne od výťahu sa zásadne poskytujú len osobám bývajúcim v dome.

/4/ Po skončení nájmu bytu alebo nebytových priestorov je doterajší používateľ povinný poskytnuté kľúče odovzdať prenajímateľov.

Čl. VIII

Otváranie a zatváranie domu

/1/ Dom je otvorený od 6,00 hod do 22,00 hod.

/2/ Prenajímateľ alebo spoločenstvo zabezpečí, aby sa umožnil prístup do domu i v čase, keď je dom uzavretý. Ak býva v dome osoba, ktorá zabezpečuje otváranie domu, musí do jej bytu byť zavedený od vchodových dverí zvonček alebo iná signalizácia.

Čl. IX

Osvetlenie domu

/1/ Po zotmení, keď je dom otvorený, je prenajímateľ povinný zabezpečiť trvalé osvetlenie všetkých priestorov v dome, prípadne 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 a bytových dverí na každom poschodí.

/3/ V prípade poruchy elektrického prúdu zabezpečí prenajímateľ núdzové osvetlenie chodieb, schodov a vchodu do vežového - viacpodlažného domu.

Čl. X

Pranie a sušenie bielizne

/1/ Práčovňu používa každý nájomca bytu podľa poradia určeného a potvrdeného vzájomnou dohodou. Ak nedôjde k dohode, určí poradie prenajímateľ prípadne spoločenstvo.

- /2/ So zariadením práčovne je potrebné zaobchádzať šetrne, rukou riadneho hospodára.
- /3/ V pracovni sa môže prať len bielizeň nájomcu 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 prípadne povale na sušenie bielizne platí rovnaké poradie, ako pre používanie práčovne. Na sušenie dojčeneckej bielizne je vyhradená časť priestorov stále.
- /6/ Po použití práčovne alebo sušiarne je používateľ povinný ju odovzdať v užívaniaschopnom stave a kľúč odovzdá osobe na to určenej, ktorá súčasne prekontroluje stav zariadenia, prípadne stav elektromeru a pod.
- /7/ Sušiť bielizeň na verejných priestranstvách a zelených pásoch, dvorových priestoroch, možno len na miestach na to vy- hradených.
- /8/ Za použitie práčovne a sušiarne sa platí dohodnutým spôsobom finančná náhrada prenajímateľovi alebo spôsobom dohodnutým so spoločenstvom.

Čl. XI

Pivnice a uskladnenie paliva

- /1/ Pivnice sa používajú predovšetkým na uskladnenie paliva. Ak nie je v dome bez ústredného alebo diaľkového kúrenia pivnica, určí prenajímateľ iné vhodné miesto na uskladnenie paliva. Prenajímateľ je tiež povinný očíslovať pivnice, spravidla zhodné s číslovaním bytov.
- /2/ Nájomca, pre ktorého bolo dovezené palivo, je povinný sa postarať o riadne očistenie chodníkov a spoločných priestorov v dome, znečistených jeho dopravou a ukladaním.
- /3/ Nájomca, ktorý v pivnici uloží potraviny, je povinný vykonať také opatrenia, aby uložené potraviny nemohli byť zdrojom rozširovania hmyzu a hlodavcov.
- /4/ V byte, v spoločných priestoroch v dome, na balkóne, lógií a na chodbe sa zakazuje kálať drevo alebo rozťíkať uhlie.
- /5/ Nájomníci bytov môžu skladovať naftu a vykurovacie oleje len v súlade s bezpečnostnými predpismi a po súhlase prenajímateľa prípadne spoločenstva.

Čl. XII.

Vyvesovanie a vykladanie vecí

- /1/ V oknách, na balkónoch a lógiách obrátených do ulíc a verejných priestranstiev sa nesmie rušivým spôsobom vyvesovať a vykladať bielizeň, periny a iné predmety.
- /2/ Kvetiny v oknách, na balkónoch a lógiách, 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.

Čl. XIII

Prášenie a čistenie predmetov

- /1/ Koberce, rohožky, periny a pod. sa môžu prášiť len na vyhradených miestach od 7,00 hod do 20,00 hod., 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, povalách, z okien a do svetlíkov je zakázané čistiť šatstvo, koberce, obuv a iné predmety.

Čl. XIV

Pokoj v dome

- /1/ Nájomníci bytov sú povinní 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 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, televízne a iné prijímače na primeranú izbovú počuteľnosť. Výnimkou z tejto zásady môžu byť spoločné oslavy, napr. na Silvestra a tiež pamätné výročia Slovenskej republiky.
- /3/ Výtah sa môže v čase nočného pokoja používať len vtedy, ak jeho činnosť nespôsobuje nadmerný hluk.
- /4/ Pre zábavné miestnosti a prevádzkové priestory, prenajaté alebo vlastníace právnickými alebo fyzickými osobami platia osobitné predpisy.

Čl. XV

Domáce zvieratá

Chovať alebo mať v držbe psov, mačky a iné zvieratá je dovolené len v súlade s VZN o chove zvierat hlavného mesta alebo mestskej časti.

Čl. XVI

Domové komisie a poverení domoví zástupcovia (dôverníci)

/1/ V domoch s menším počtom bytov sa môže ustanoviť poverený domový 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, prípadne 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 bývania, kontroluje prevádzku ústredného /diaľkového/ vykurovania a reguluje dodávky tep- lej 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 subjektmi,
 - 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 schodišťa a chodby, je potrebné následne dym odvetrať oblokmí schodíšť, ventilačnými dymovými klapkami a chrániť predovšetkým deti pred škodlivými vplyvmi z výparov požiaru. Prenajímateľ je bezodkladne povinný pravidelne kontrolovať prevádzkyschopnosť hasiacich prostriedkov a zabezpečovať ich neustálu údržbu.

/2/ Pri havarijných situáciách je potrebné volať tieto telefónne čísla :

- požiar --- 150
- záchrana --- 155
- polícia --- 158
- mestská polícia --- 258-788
- plyn --- 211-902
- voda --- 810-252

Čl. XVIII

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

RNDr. Miloš Lampert
starosta mestskej časti
Bratislava - Nové Mesto

V Bratislave 1. marca 1994