

Smernica č.

A 21.03

Domový poriadok BD BA III

Dátum vydania: 1.8.2011

Schválené: Predstavenstvom BD BA III

Uznesenie č: 810/07/11

Vydal:

Meno: Ing. Miroslav Gramblička, PhD.

Funkcia: predseda BD BA III

Podpis

1. Úvodné ustanovenie :

Tento domový poriadok sa vzťahuje na bytové a polyfunkčné domy v správe Bytového družstva Bratislava III (ďalej správca). Platí pre všetkých vlastníkov a nájomcov bytov, garáží a nebytových priestorov (ďalej len NP) nachádzajúcich sa v dome.

2. Vlastné ustanovenia :

1. Úprava vzájomných vzťahov

- 1.1. Vzájomné vzťahy medzi správcom a vlastníkami a nájomcami bytov upravujú:
a/ u vlastníkov bytov, garáží a NP zmluva o výkone správy (ďalej len ZoVS),
b/ u nájomcov družstevných bytov, garáží a NP nájomná zmluva a stanovbytového družstva Bratislava III.
- 1.2. Na veci neupravené stanovami družstva, nájomnou zmluvou a zmluvou o výkone správy sa vzťahujú príslušné ustanovenia všeobecne platných právnych predpisov.

2. Práva a povinnosti vlastníkov a nájomcov bytov

- 2.1. Vlastník a nájomca a osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti, majú právo
 - riadne a nerušene užívať byt, garáž, NP a spoločné časti, spoločné zariadenia a príslušenstvo domu,
 - na plný a nerušený výkon práv spojených s ich užívaním.
- 2.2. Vlastník oznámi správcovi, že prenechal byt do nájmu inej osobe. Nájomca môže prenechať byt do podnájmu inej osobe len so súhlasom správcu.
- 2.3. Vlastník a nájomca bytu je povinný oznámiť správcovi zmenu počtu osôb jeho domácnosti.
- 2.4. Vlastník resp nájomca a osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti, sú povinní pri výkone svojich práv dbať na to, aby nerušili výkon práv ostatných vlastníkov a nájomcov.
- 2.5. Je zakázané v ktoromkoľvek priestore bytového domu ukladať horľavé a prchavé kvapaliny a látky.
- 2.6. Vlastník a nájomca môže vykonať v byte (garáži, NP) stavebné úpravy len s vedomím správcu a v súlade s rozhodnutím príslušného orgánu štátnej správy (Stavebného úradu) a to na vlastné náklady.
- 2.7. Vlastník a nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť správcovi potrebu tých opráv v byte (garáži, NP), ktoré sú hradné z fondu prevádzky údržby a opráv (ďalej len FPÚaO) domu a umožniť mu ich vykonanie. Inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
- 2.8. Vlastník a nájomca je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v dome sám alebo tí, ktorí s ním bývajú alebo boli u neho na návšteve. Ak sa tak nestane, má správca právo po predchádzajúcom upozornení vlastníka alebo nájomcu na závady a poškodenia, odstrániť ich a požadovať od neho náhradu.

- 2.9. Vlastník bytu (garáže, NP) je povinný oznámiť správcovi bezodkladne, že byt (garáž, NP) predal. Je tiež povinný nového vlastníka informovať, že je povinný pristúpiť k zmluve o výkone správy, ktorú majú ostatní vlastníci uzatvorenú so správcom.

3. Práva a povinnosti správcu

- 3.1. Správca je povinný vykonávať správu a poskytovať služby v rozsahu dohodnutom v zmluve o výkone správy, resp. v nájomnej zmluve.
- 3.2. Správca má právo vstúpiť do bytu (garáže, NP) vlastníka alebo nájomcu za účelom zistenia stavu pomerových meračov, vykonania technickej obhliadky a vykonania opravy. Ak opravu nezabezpečí vlastník alebo nájomca sám alebo ak ide o opravu spoločných častí a spoločných zariadení domu prístupných z bytu (garáže, NP) vlastníka alebo nájomcu bytu.
- 3.3. Správca zabezpečí udržiavanie čistoty a poriadku v spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príľahlých komunikáciách, slúžiacich domu a na kontajnerových stanovištiach, v rozsahu dohodnutom v zmluve o výkone správy. Náklady na takúto službu sú hradené vlastníkami bytov v zmysle ich rozhodnutia.

4. Poriadok a čistota v dome

- 4.1. Vlastník a nájomca a osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti, sú povinní udržiavať v dome a jeho okolí poriadok a čistotu. Ak vlastníci a nájomcovia konajú v rozpore s nariadením príslušného orgánu miestnej správy o udržiavaní čistoty a poriadku, následky odstráni správca na náklady vlastníkov a nájomcov, ktorí neporiadok spôsobili. Ak títo nie sú známi, na náklady všetkých vlastníkov a nájomcov, po prejednaní so zástupcom vlastníkov, resp. so zástupcom spoločenstva vlastníkov.
- 4.2. V prípade, keď vlastníci a nájomcovia nedohodnú so správcom zabezpečovanie čistoty a poriadku sú povinní:
- zametať a umývať schodište, chodby a kabínu výťahu,
 - upratať pivnicu a povalu a udržiavať tam poriadok a čistotu,
 - čistiť osvetľovacie zariadenia, okná, dvere a zábradlia v spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve domu,
 - čistiť a udržiavať schodnosť chodníkov a prístupových komunikácií ku kontajnerom (zametanie, odpratanie snehu, posypanie pri poľadovici, odpratanie lístia a pod.).
- 4.3. Vlastník a nájomca je povinný počas vykonávania opráv a stavebných úprav bytu každý deň udržiavať na chodbách v blízkosti bytu po skončení pracovnej doby poriadok a čistotu. Po ukončení prác je povinný upratať aj širšie okolie bytu od prachu a zvyškov po stavebných úpravách.
- 4.4. Je zakázané:
- odkladať v spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve domu, na kontajnerovom stojisku a v jeho blízkosti, v blízkosti domu, na príľahlých plochách a chodníkoch akékoľvek veci. Následky porušenia tohoto zákazu odstráni správca na náklady vlastníkov a nájomcov, spôsobujúcich porušenie tohoto zákazu. Ak títo nebudú známi, tak na náklady všetkých vlastníkov a nájomcov,

- zasahovať do vyhradených technických zariadení domu alebo akokoľvek s nimi manipulovať (výťahy, elektrorozvody, rozvody plynu, ÚK, TÚV, SV, bleskozvody, hydranty a pod.),
- uschovávať v dome (mimo garáží a spoločných zariadení na tento účel určených) motocykle, malé motocykle a im podobné motorové vozidlá, súčasti motorových vozidiel, motory, horľavé látky,
- užívať spoločné zariadenia (kočíkárne, práčovne, sušiarne a pod.) na iný než určený účel, pokiaľ sa vlastníci a nájomcovia nedohodnú inak. Dohoda musí mať písomnú formu a musí obsahovať presne vymedzený účel užívania a okruh vlastníkov a nájomcov. Týmto nie je dotknuté konanie podľa stavebného zákona,
- vytvárať prekážky alebo inak brániť možnosti okamžitého prístupu k hlavným uzáverom plynu, el. energie, vody, ústredného kúrenia, čistiacim kanalizačným otvorom, komínovým dvierkam a iným podobným zariadeniam;
- poškodzovať a odstraňovať viditeľné nápisy, ktorými sú označené hlavné uzávery plynu, el. energie, ústredného kúrenia, vody a únikové východy;
- vystupovať svojvoľne na strechu domu, vykonávať z nej opravy a umiestňovať na nej telekomunikačné a iné zariadenia bez súhlasu správcu a nadpolovičnej väčšiny vlastníkov v dome a informovaní zástupcu vlastníkov;
- zasahovať do obvodového plášťa domu, napr. umiestňovaním telekomunikačných, satelitných a iných zariadení, bez súhlasu správcu a nadpolovičnej väčšiny vlastníkov v dome a informovaní zástupcu vlastníkov.

5. Osvetlenie domu

- 5.1. Osvetlenie spoločných častí a spoločných zariadení domu zabezpečuje správca. Údržbu a opravy zariadení na osvetlenie vykonáva správca domu v zmysle ZoVS a po dohode so zástupcom vlastníkov z FPUaO.
- 5.2. Akékoľvek zásahy do osvetlenia, rozvodov sú nepovolaným osobám, vlastníkom a nájomcom bytov zakázané.

6. Zatváranie domu

- 6.1. Všetky vchodové dvere do domu musia byť uzamknuté.
- 6.2. Ak nie sú vchodové dvere do domu vybavené elektrickým vrátnikom, dom musí byť uzamknutý v čase od 22,00 do 6,00 hod.
- 6.3. V dome, ktorý je cez deň uzamknutý, musí byť s poštovými doručovateľmi dohodnutý spôsob doručovania poštových zásielok, resp prístup do priestoru poštových schránok.

7. Vzhľad domu

- 7.1. Vzhľad domu nesmie byť zmenený bez rozhodnutia príslušného orgánu štátnej správy – stavebný úrad.

- 7.2. Veci uložené alebo vyvesené v oknách, na balkónoch, loggiách, viditeľných z verejných priestranstiev, nesmú rušiť vzhľad alebo prostredie mestskej časti.
- 7.3. Kvety v oknách, na balkónoch, loggiách a pod. musia byť zabezpečené proti pádu. Pri ich zalievaní nesmie voda poškodzovať dom, ostatných vlastníkov a nájomcov, chodcov alebo ich veci.

8. Prášenie a čistenie predmetov

- 8.1. Koberce, rohožky, periny a pod. sa môžu prašiť denne, okrem dní štátnych a cirkevných sviatkov, len na to vyhradených miestach (prašiaky) v čase od 9,00 do 20,00 hod. Na iných miestach a v inom čase je prášenie zakázané.
- 8.2. Na chodníkoch, schodištiach, povalách, z okien, balkónov, loggií a do svetlíkov, nie je dovolené čistiť obuv, šatstvo, koberce ani iné predmety.

9. Pokoj v dome

- 9.1. Vlastník a nájomca bytu a osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti a iné osoby, zdržiavajúce sa v dome (návšteva), sú povinní správať sa tak, aby nerušili ostatných vlastníkov a nájomcov (napr. nadmerným hlukom).
- 9.2. Počas nočného pokoja, t.j. od 22,00 do 6,00 hod. nie je dovolené hrať na hudobných nástrojoch, spievať, hlučne sa zabávať a vykonávať akúkoľvek činnosť, ktorá je zdrojom nadmerného hluku. Vlastníci a nájomcovia sú povinní v tomto čase stíšiť svoje rádia, televízory, audiotechniku a pod., na izbovú hlasitosť.
- 9.3. Hlučné opravy v dome sa môžu vykonávať len v čase od 8,00 do 18,00 hod. v pracovných dňoch vrátane soboty no mimo dní pracovného pokoja.

10. Chov zvierat

- 10.1. Chovať spoločenské zvieratá, divé zvieratá a nebezpečných živočíchov je dovolené len v súlade s vyhl. č. 231/1998 Z.z. o chove spoločenských zvierat a nariadením o chove zvierat na území Hlavného mesta SR Bratislavy. To isté sa vzťahuje aj na ich držanie a opateru.
- 10.2. Ak zviera znečistí (napr. exkrementami) spoločnú časť alebo spoločné zariadenie domu, príľahlý chodník alebo plochu príľahlú k domu, je jeho držiteľ povinný okamžite toto znečistenie odstrániť, prípadne miesto umyť.
- 10.3. Chovaním, držaním alebo opaterou zvierat nesmie vlastník a nájomca rušiť výkon práv ostatných vlastníkov a nájomcov.

11. Osobitné ustanovenia o užívaní garáží, pivníc, dvorov a povál

- 11.1. Vlastník a nájomca nesmie v garáži vykonávať činnosti, ktoré priamym účinkom alebo následkami obmedzujú ostatných vlastníkov a nájomcov vo výkone ich práv.
- 11.2. Vlastník a nájomca garáže je povinný dbať na to, aby prevádzkou vozidla nezaťažoval ostatných vlastníkov a nájomcov nadmerným hlukom a výfukovými splodinami.

- 11.3. V garáži mimo bytového domu je možné ukladať v kovových, tesne uzavretých nerozbitných obaloch, najviac 40 litrov horľavých kvapalín (benzín, nafta a pod.).
- 11.4. V pivniciach a na povale je zakázané ukladať horľavé kvapaliny.
- 11.5. Potraviny uložené v pivniciach musia byť zabezpečené tak, aby neboli zdrojom šírenia zápachu a boli chránené proti hmyzu a hlodavcom.
- 11.6. Dvor pariaci k domu musí byť v zásade prázdny a voľný. Jeho využitie na parkovanie motorových vozidiel je možné na základe dohody vlastníkov a nájomcov. Parkovaním vozidiel sa nesmie obmedziť právo užívateľov riadne užívať byt (napr. nadmerným hlukom, výfukovými splodinami).
- 11.7. Povala domu môže byť užívaná len v rozsahu vymedzenom v rozhodnutí o užívaní stavby.
- 11.8. Je zakázané odkladať, zhromažďovať a uschovávať v pivniciach, garážach a na povalách väčšie množstvo papiera, textilu a iných horľavých látok (nad 10 kg).

3. Záverečné ustanovenie :

- 3.1. Týmto sa ruší domový poriadok A 21.02 zo dňa 1.7.2003
- 3.2. Tento domový poriadok prerokovalo predstavenstvo BD BA III 12.7.2011 uznesením č.810/07/11.
- 3.3. Domový poriadok je účinný od 1.8.2011.
- 3.4. Gestorom domového poriadku je oddelenie správy budov a právne oddelenie.

Štefan Vaško
podpredseda predstavenstva

Ing. Miroslav Gramblička, PhD.
predseda družstva

V Bratislave, dňa 12.7.2011