

## **Domový poriadok v bytovom dome**

### **Článok I.**

1. Tento domový poriadok v bytovom dome v Pezinku, Za hradbami 1 upravuje najmä práva a povinnosti vlastníka bytov a správcu bytového domu a nájomcov bytov /užívateľov/ pri užívaní bytov v bytovom dome, spôsob zabezpečenia poriadku, pokoja a čistoty v bytovom dome a jeho okolí, ako aj spôsob užívania spoločných priestorov a spoločných zariadení bytového domu. Základné práva a povinnosti nájomcov bytov v bytovom dome upravuje Občiansky zákonník, zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov č.182/1993 Z.z. v platnom znení a zákon o nájme a podnájme nebytových priestorov č.116/1990 Zb. v platnom znení.

2. Domový poriadok je záväzný pre vlastníka bytového domu, správcu bytového domu a nájomcu bytu, ako aj každú osobu, ktorá sa v bytovom dome nachádza z akéhokoľvek dôvodu.

3. Nájomcom /užívateľom/ sa rozumie nájomca bytu alebo nebytového priestoru a osoby, ktoré žijú s nájomcom bytu v spoločnej domácnosti so súhlasom vlastníka bytového domu.

4. Vlastníkom bytov a ich prenajímateľom je Mesto Pezinok.

5. Správcom bytového domu je MESTSKÝ PODNIK SLUŽIEB, Trnavská 10, 902 01 Pezinok

### **Článok II.**

1. Nájomca bytu a osoby ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti majú právo užívať byt a jeho príslušenstvo, právo užívať spoločné priestory a spoločné zariadenia bytového domu a majú právo používať služby, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.

2. Nájomca bytu má povinnosť zúčastňovať sa na správe bytového domu, spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu, príslušenstve a pozemku a to najmä o spôsobe jeho prevádzky, údržby a opráv.

3. Nájomca bytu je povinný riadne užívať byt, spoločné priestory a zariadenia bytového domu a riadne používať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.

4. Nájomca bytu je povinný včas vykonať opravy v byte, inak zodpovedá za škody, ktoré nespĺnením povinnosti vznikli.

5. Nájomca bytu je povinný oznámiť vlastníčkovi bytu bez zbytočného odkladu potrebu väčších opráv v byte, ktoré má znášať vlastník a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá neplnením tejto povinnosti vznikla.

6. Nájomca bytu je povinný konať tak, aby pri užívaní, udržiavaní, zmenách v bytovom dome, prípadne jeho časti nerušil a neohrozoval ostatných nájomcov vo výkone ich práv a aby neobmedzoval ostatných nájomcov na pokoj, čistotu a bezpečnosť.

7. Nájomca bytu je povinný umožniť na požiadanie na nevyhnutý čas a v nevyhnutnej miere vstup do bytu alebo nebytového priestoru vlastníčkovi bytu, správcovi alebo osobe oprávnenej vykonať opravu a údržbu spoločných častí a zariadení bytového domu, ktoré sú prístupné z bytu alebo nebytového priestoru, ktorý sa užíva.

8. Nájomca bytu je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v byte alebo v bytovom dome sám, jeho spolubývajúci, prípadne jeho návštevník. Ak sa tak nestane, má správca bytového domu právo po predchádzajúcom upozornení závady a poškodenia odstrániť a požadovať od vlastníka náhradu škody.

9. Nájomcovia bytov sú povinní:

a/ užívať byt riadne a riadne používať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu,

b/ dodržiavať domový poriadok a zásady susedského spolunažívania,

c/ konať tak, aby svojou činnosťou nespôsobili príčinu vzniku požiaru, prípadne iného ohrozenia pri opravách a manipulácii najmä s plynovým a elektrickým zariadením,

d/ včas vykonať opravy v byte, inak zodpovedajú za škody, ktoré nespĺnením povinnosti vznikli,

e/ oznámiť správcovi bez zbytočného odkladu potrebu väčších opráv v byte, ktoré má znášať vlastník a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedajú za škodu, ktorá naplnením tejto povinnosti vznikla,

f/ umožniť na požiadanie na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do bytu vlastníčkovi bytu, správcovi alebo osobe oprávnenej vykonať prehliadku, opravu a údržbu spoločných častí a zariadení bytového domu, ktoré sú prístupné z bytového domu ktorý užíva a aj za účelom odpočtu a výmeny meradiel,

h/ vykonávať a uhrádzať drobné opravy súvisiace s užívaním bytu si uhrádza užívateľ bytu, ktoré sú špecifikované v prílohe nariadenia vlády SR č.87/1995 Z.z..

### **Článok III.**

1. Nájomca bytu nesmie vykonať stavebné úpravy, dostavby, prestavby a iné podstatné zmeny v byte bez písomného súhlasu vlastníka bytového domu a to ani na vlastné náklady. Ide najmä o vodovodné, elektrické, plynové a iné vedenie, premiestňovanie dverí, odstraňovanie alebo zriaďovanie priečok, výmenu okien a pod.; za škodu spôsobenú neodborným vykonaním zmeny alebo úpravy bytu zodpovedá užívateľ bytu v plnom rozsahu.

2. Nájomca bytu nesmie robiť žiaden stavebné úpravy, ktoré by rušili vonkajší vzhľad bytového domu.

3. Stavebné úpravy bytu je povinný vykonávať nájomca bytu tak, aby nebolo počas týchto úprav obmedzené právo ostatných nájomcov na pokoj, čistotu a bezpečnosť.

4. Správca zabezpečuje úlohy na základe požiadaviek užívateľov bytov a to najmä osvetlenie spoločných priestorov /schodište, chodby a iné verejné prístupné priestory v dome/, dozor nad spoločným zariadením bytového domu /revízie



elektroinštalácie, bleskozvodov, protipožiarňých zariadení/, dozor nad vykonaním objednaných remeselných a iných prác, vykonanie úkonov ukladaných verejnými orgánmi.

#### Článok IV.

1. Nájomca bytu a osoby, ktoré s ním žijú v domácnosti, ako aj iné osoby zdržiavajúce sa s jeho súhlasom v bytovom dome sú povinní správať sa tak, aby nerušili ostatných nájomcov /užívateľov/ bytov v bytovom dome nadmerným hlukom, prachom, dymom, pachmi, voľným pohybom zvierat, svetlom, vibráciami, nerobili výtržnosti a ani inak nezhoršovali podmienky riadneho užívania bytov v bytovom dome.

2. Nočný klud je stanovený od 22:00 hod. do 6:00 hod nasledujúceho dňa. V tomto čase nie je povolené vykonávať akúkoľvek činnosť, ktorá by spôsobovala nadmerný hluk. V tomto čase nie je dovolené hrať ani na hudobných nástrojoch, spievať, počúvať hudbu, hlučne sa zabávať a ani iným spôsobom /napr. používaním pračky alebo iných zariadení/ rušiť ostatných nájomcov /užívateľov/ v bytovom dome.

3. Nájomcovia bytov /užívateľa/ sú povinní v tomto čase stíšiť televízne, rozhlasové a ostatné audiovizuálne zariadenia na izbovú počuteľnosť.

4. Pokiaľ nájomca užíva nájomný byt a spoločný priestor v rozpore z nájomnou zmluvou, mešká s platením nájomného a služieb o viac ako mesiac, hrubo porušuje pokoj alebo poriadok v bytovom dome, zriadi podnájom bez súhlasu prenajímateľa, zasahuje do vlastníctva iných, hrubo poškodzuje byt, spoločné priestory a okolie bytového domu, narušuje pokojné bývanie ostatných, ohrozuje kohokoľvek bezpečnosť, porušuje dobré mravy bude to mať za následok vypovedanie nájomnej zmluvy alebo jej nepredĺženie zo strany vlastníka bytového domu

#### Článok V.

1. Z dôvodu zamedzenia prístupu cudzích osôb do bytového domu, ako aj ochrany majetku nájomcov bytov sú nájomníci bytov /užívateľa/ povinní uzamykať vchod do bytového domu od 22:00 hod. do 6:00 hod..

#### Článok VI.

1. Každý nájomca bytu v bytovom dome /užívateľ/ je povinný /po identifikácii cudzích osôb vpustiť do bytového domu havarijnú službu, príslušníkov policajného zboru, požiarneho zboru, osoby poskytujúce lekársku pomoc a kontrolné orgány štátnej správy.

#### Článok VII.

1. Udržiavanie poriadku a čistoty v spoločných priestoroch je základnou povinnosťou všetkých užívateľov bytov.

2. Čistotu a poriadok v spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu, ako aj v okolí domu zabezpečuje správca bytového domu v súčinnosti z nájomcami bytov.

3. Rozsah upratovacích a udržiavacích prác a intervaly ich vykonávania je obsahom pracovnej náplne osoby vykonávajúcej tieto práce.

4. Nájomca bytu /užívateľ/ je povinný bezodkladne na vlastné náklady odstrániť väčšie znečistenie spoločných priestorov, ktoré spôsobil sám, jeho domáce zviera, resp. jeho návštevník.

5. Užívateľa bytov sú povinní:

a/ smeti a odpadky vysýpať výlučne do nádob na to určených tak, aby bola zachovaná čistota okolitého prostredia; t sa vzťahuje aj na povinnosť separácie odpadu príslušných na to určených zberných nádob v súlade so všeobecne záväznou ako i mestskou právnou úpravou,

b/ na vlastné náklady odstrániť poškodenia a mimoriadne znečistenia, ktoré spôsobili v bytovom dome a jeho okolí sami, vrátane osôb, ktoré s nimi v byte bývajú,

c/ vyprašovať koberce, rohožky, matrace, prikrývky a pod. mimo bytového domu, t.j. na miestach na to určených,

d/ nevytriasať, nevyprašovať a nevyhadzovať z okien a balkónov akékoľvek predmety,

e/ zabezpečiť kvetiny v oknách a na balkónoch proti pádu a pri ich zalievaní neznečistiť pretekajúcou vodou bytový dom,

f/ triediť a zhromažďovať komunálny odpad a jeho jednotlivé zložky ukladaním do vyhradených kontajnerov, zberných nádob, príp. miest na to určených.

6. Systém nakladania s odpadmi je upravený príslušným všeobecne záväzným nariadením o nakladaní s komunálnym odpadom a drobným stavebným odpadom mesta.

7. Nájomca bytu /užívateľ/ v bytovom dome nesmie znemožniť vykonanie pravidelného odvozu, napr. parkovaním auta.

8. Nájomca bytu /užívateľ/ nesmie do zberných nádob a kontajnerov na zmesový komunálny odpad ukladať horľavý odpad, výbušný odpad a odpad, ktorý by svojím zložením ohrozil zdravie osôb, ktorá odváža a likviduje komunálny odpad, prípadne iných osôb.

9. Nájomca bytu /užívateľ/ nesmie znečisťovať stanovište kontajnerov, nesmie poškodzovať zberné nádoby, ich označenie, ani ich premiestňovať zo stanovišta.

10. Nájomca bytu /užívateľ/ nesmie odhadzovať odpady do kanalizačných zariadení /záchody, výlevky/, vyhadzovať odpad z okien, kŕmiť vtáctvo a túlavé zvieratá.

11. V priestoroch /napr. schodiská a chodby/ nie je dovolené uskladňovať akýkoľvek odpad, nábytok a iný nadrozmerný odpad.



12. Nájomca bytu /užívateľ/ nesmie vetrať byt do chodby a výparmi z varenia a dymom z cigariet a zamorovať ovzdušie schodiska a chodieb.

13. V spoločných priestoroch bytového domu /chodby, schodištia,/ je zakázané fajčiť, iným spôsobom používať tabakové výrobky, používať alkoholické nápoje a omamné látky.

#### Článok VIII.

1. Nájomca bytu je povinný označiť ním užívaný byt, jeho príslušenstvo a poštovú schránku svojim menom.

2. Správca bytového domu označí každé podlažie a umiestni vo vchode bytového domu závesnú tabuľu na oznamy.

Základné informácie, ktoré sa na tabuľi oznamujú, musia obsahovať:

a/adresu správcu bytového domu s uvedením telefónnych čísel správcu a na havarijnú službu,

b/pracovná náplň upratovačky a termíny vykonávania prác,

c/umiestnenie domových uzáverov vody, plynu, kúrenia,

d/telefónne čísla pre tiesňové volania.

3. Správca označí hlavný uzáver vody, plynu, elektrickej energie a hlavný vodomerník.

4. Správca je povinný pri vstupe do bytového domu umiestniť požiarne – poplachové smernice.

#### Článok IX.

1. Veci uložené alebo vyvesené v oknách a na balkónoch, viditeľných z verejného priestranstva nesmú rušiť vzhľad bytového domu.

#### Článok X.

1. Spoločné priestory v bytovom dome môžu nájomcovia bytov /užívatelia/ užívať len na účel, na ktorý bol prvotne určený.

2. V spoločných priestoroch bytového domu sa nesmú umiestňovať materiály a predmety ohrozujúce bezpečnosť nájomcov bytov /užívateľov/, ani predmety ktoré by mohli spôsobiť nebezpečenstvo vzniku požiaru alebo výbuchu.

3. Do priestorov kočíkárne možno okrem detských kočíkov a invalidných vozíkov umiestňovať najmä bicykle, detské kolobežky, trojkolky, nie však mopedy a motorky.

4. Nájomcovia bytov /užívatelia/ nesmú svojvoľne zasahovať do domových rozvodov /elektrina, plyn, ústredné kúrenie, kanalizácia, vody/ do meracej a regulačnej techniky, požiarneho hydrantu, spoločných televíznych antén a káblových rozvodov.

5. Všetky vchody, schody, schodištia bytového domu musia byť trvalé voľné a priechodné. Nájomcovia bytov /užívatelia/ nesmú v nich umiestňovať žiadne predmety obmedzujúce pohyb.

#### Článok XI.

1. Domáce zvieratá sú v bytovom dome zakázané chovať.

#### Článok XII.

1. Televízne, rozhlasové a satelitné antény na vonkajšej fasáde je možné zriaďovať len na základe písomného súhlasu správcu.

#### Článok XIII.

1. Tento domový poriadok je záväzný pre nájomcov bytov /užívateľov/ v bytovom dome, ako aj pre osoby, ktoré sa zdržiavajú v bytovom dome a členov ich domácností.

2. Správca bytového domu zabezpečí, aby bol tento domový poriadok vyvesený na viditeľnom mieste v bytovom dome.

### Príloha č.1 /DROBNÉ OPRAVY V BYTE SÚVISIACE S JEHO UŽÍVANÍM/

#### Sanitárne zariadenie:

1/upevnenie uvoľneného umývadla, záchodovej misy, mušle, drezu, výlevky, vane, vylievaka, bidetu, záchodovej nádrže, zrkadla, držadla, schránok, pľuvadla, konzol, vešiakov, 2/oprava, výmena výtokového ventilu - kohútika, 3/oprava, výmena sifónu a lapača tuku, 4/oprava odpadového a prepádového ventilu, 5/oprava batérie, 6/oprava pevnej alebo hadicovej sprchy, 7/výmena tesnenia, 8/výmena retiazok a zátok k všetkým predmetom, 9/oprava, výmena vešiakov, vaňových držiadiel, 10/oprava, výmena dvierok na obmurovanej vani, 11/oprava, výmena podpier, ružíc, ťahadiel, 12/oprava, výmena popolníka, schránky na toaletný papier, výmena galeriek, 13/čistenie zanesených odpadových rúr z bytu len do kanalizačného stúpadla, 14/oprava, výmena násosky splachovača, plavákového ventilu, padákového drôtu a páky, sedacej dosky s poklopom, priechodného ventilu pred záchodovou nádržou, záchodovej manžety, 15/zabrúsenie padákového sedla, 16/výmena tesnenia, prípadne kuželky na ventily, 17/oprava tlakového splachovača s výmenou jednotlivých drobných súčastí, 18/oprava, výmena ochranných rámov na drezoch a výlevkách.

#### Elektrické zariadenie:



1/oprava, výmena vypínačov všetkých druhov, poistiek a ističov všetkých druhov, zásuviek, tlačidiel, objímok, zvončekového a signalizačného zariadenia, včítane tlačidla pri vchode, transformátora, zvončeka i miestnej batérie, ak patrí k bytu, 2/oprava osvetľovacích telies, prípadne výmena ich jednotlivých súčastí.

#### **Kuchynské, izbové a kúpeľňové pece (na tuhé palivá):**

1/vykonávanie ochranných náterov, 2/výmena roštu, 3/oprava, výmena ťahadla roštu, prípadne roštového lôžka, 4/vymazanie kúreniska peciarskou hlinou alebo šamotom, 5/oprava šamotového povrchu, 6/úprava, vymazanie a vyhladenie kúreniska, 7/výmena a dopĺňanie skrutiek, nitov a ostatných drobných súčiastok na kostre pece a príslušenstva, 8/výmena plátov, 9/upevňovanie a oprava ochranných rámov, 10/oprava, výmena dvierok, 11/oprava, výmena popolníka, 12/výmena dymových rúr a kolien, 13/oprava, výmena regulátora ťahu, 14/vymazanie škár, 15/náhrada kruhových platničiek na izbových peciach, 16/výmena sludy, 17/oprava rúr na pečenie a plechov v kuchynskej peci, 18/oprava ohrievačov vody.

#### **Plynové a elektrické sporáky a variče, plynové radiátory a prenosné plynové piecky:**

1/oprava horákov, 2/oprava, výmena uzavieracích kohútikov plynu, 3/výmena a dopĺňanie skrutiek, nitov a ostatných drobných súčiastok, 4/oprava, výmena vypínačov elektrického prúdu, 5/oprava platničiek a rúry na pečenie, 6/výmena prívodného kábla alebo hadice, 7/výmena plechu, pekáča a roštu do rúry na pečenie, 8/prečistenie plynovodných prívodiakov od plynomeru k spotrebičom.

#### **Ohrievače vody, plynové, prietokové a elektrické zásobníky:**

1/oprava, výmena membrány, ventilov a páky, tlakového pera, regulačného zariadenia horáka, rúr a kolien na odvod spálených plynov, 2/čistenie, 3/vykonávanie ochranných náterov, 4/oprava výhrevnej patróny, 5/oprava termostatu.

#### **Merače spotreby tepla:**

1/oprava individuálnych meračov spotreby tepla v bytoch.

#### **Etážové kúrenie:**

1/oprava, výmena napúšťacieho a vypúšťacieho ventilu, tesnenia jednotlivých prírub, 2/oprava, výmena odvzdušňovacieho ventilčeka, 3/vykonávanie ochranných náterov, 4/oprava dvierok, 5/výmena roštu, 6/výmena dymových rúr, 7/tmelenie kotla okolo dvierok a plášťa, 8/vyčistenie kotla od sadzí a popola, 9/nastavenie ventilu alebo kohútika na výhrevných telesách.

#### **Chladiace zariadenie:**

1/výmena náplne na chladiace zmesi alebo oleje, 2/mazanie a čistenie motora a kompresora, 3/výmena tesnenia, 4/výmena rozbehového kondenzátora, 5/výmena hnacieho remeňa, 6/nastavenie termostatu, 7/oprava, výmena prívodného kábla.

#### **Kovanie a zámky:**

1/oprava, výmena kľuky, olivy, štítka, tlačidla, prizmatického skla, poštovej schránky, nárazníkov, medzidverových spojov, zachytávačov roliet, západiek, závesov koľajničiek, kladiek, ventilácií, retiazok, ťahadiel, zámkov, vložiek do zámkov, kľúčov.

#### **Okná a dvere:**

1/tmelenie okien, 2/menšia oprava, výmena deliacich priečelí a líšt zasklených dverí, 3/zasklievanie jednotlivých okien, 4/menšia oprava, výmena časti obloženia okenných parapetov.

#### **Podlahy:**

1/oprava uvoľnených dlaždíc do 1,5 m<sup>2</sup>, 2/upevnenie, výmena prahu, 3/upevnenie, náhrada podlahových líšt.

#### **Rolety a žalúzie:**

1/oprava, výmena navíjacieho mechanizmu, 2/oprava plátna, 3/výmena šnúry, 4/oprava drevenej zvinovacej rolety (žalúzie), 4/oprava vyklápacieho zariadenia žalúzie, 6/spojenie líšt, výmena pliešku, 7/oprava zámku na nôžkových mrežiacich alebo železných roletách, 8/výmena pier na železných roletách.

#### **Domáce telefóny:**

1/oprava, výmena telefónnej šnúry, 2/oprava, výmena mikrotelefónnej a slúchadlovej vložky, 3/nastavenie domáceho telefónu.