

Domovní řád

Společenství vlastníků jednotek Jarosl. Kociána 2392-97 Kladno

Článek I.

ÚVOD

1/ Domovní řád Společenství vlastníků jednotek Jarosl. Kociána 2392-97 vychází ze stanov tohoto společenství a zahrnuje i některá organizační pravidla. Tento domovní řád má přispět k tomu, aby byla budova řádně užívána a udržována a aby bylo zabráněno jejímu poškozování a znehodnocování.

2/ Dodržováním zásad tímto řádem vyhlášených je možno předcházet škodám, zajistit bezpečnost při užívání budovy a snižovat náklady při její údržbě a opravách.

3/ Ustanovení tohoto domovního řádu jsou závazná pro všechny osoby, které užívají jednotky, společné prostory a zařízení v budově, tedy pro vlastníky jednotek a členy jejich domácností, pro jejich nájemníky a pro všechny osoby, jimž vlastník jednotky umožní vstup do budovy (dále jen „uživatel jednotky“).

Článek II.

UŽÍVÁNÍ JEDNOTEK A SPOLEČNÝCH PROSTOR

1/ Jednotkou se rozumí samostatná jednotka, ohraničená vstupními dveřmi, uzavíracími ventily přívodu studené vody, plynoměrem a elektroměrem. Součástí jednotky jsou rovněž okna a veškerá vnitřní instalace (potrubní rozvody vody a plynu, ústředního topení, elektroinstalace), kromě stoupacích vedení až po uzavírací ventily a kromě hlavního potrubí odpadu. Součástí jednotky je dále sklep náležející k dané jednotce.

2/ Společnými prostorami se pro účely tohoto řádu rozumí části budovy ve společném spoluvlastnictví určené pro společné užívání, a to zejména základy, nosné zdi, vchody, schodiště, chodby, střecha, hlavní vodovodní, kanalizační, elektrické a plynové sítě, prostory pro ukládání kol a kočárků, sušení prádla, další místnosti bez konkrétního označení a chodba mezi sklepy.

3/ Každý uživatel jednotky je oprávněn užívat veškeré společné prostory jen podle jejich určení. Je povinen udržovat svou jednotku na svůj náklad ve stavu způsobilém k řádnému užívání a provádět včas její potřebnou údržbu a opravy tak, aby nerušil, neomezoval ani neohrožoval ostatní uživatele jednotek v jejich užívacích právech a oprávněných zájmech.

4/ Vlastník nebo uživatel jednotky se zdrží všeho, co brání údržbě, přestavbě či jiné změně domu nebo pozemku, o nichž bylo řádně rozhodnuto, jsou-li prováděny uvnitř jednotky nebo

společné části, která slouží výhradně k užívání vlastníky jednotky, umožní do nich přístup, pokud k tomu byl předem vyzván osobou odpovědnou za správu domu, tj. statutárním zástupcem společenství vlastníků jednotek. To platí i pro umístění, údržbu, kontrolu zařízení pro měření spotřeby vody, plynu, tepla a jiných energií.

5/ Upravuje-li vlastník nebo uživatel jednotky stavebně jednotku, umožní do bytu přístup pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části, pokud k tomu byl předem vyzván odpovědnou osobou za správu domu, tj. statutárním zástupcem společenství vlastníků jednotek.

6/ Společenství vlastníků jednotek zastoupené statutárním orgánem je oprávněno po předchozím oznámení vstoupit do jednotky či nebytového prostoru za účelem zjištění technického stavu jednotky (nebytového prostoru) a k provedení odečtu a případné kontroly zařízení pro měření energií. Ve výjimečných případech (havárie, ohrožení života a zdraví osob, majetku, bezprostředně hrozící škoda na majetku) bude zajištěno zpřístupnění jednotky či nebytového prostoru Policií ČR i bez souhlasu vlastníka jednotky. O tomto zásahu vyrozumí statutární orgán neprodleně vlastníka bytu a pořídí o zásahu písemný protokol.

7/ Uživatel jednotky je povinen nahradit škody, které na jiných jednotkách nebo společných částech nebo zařízení domů způsobil on sám, členové jeho domácnosti nebo osoby, jimž umožnil vstup do budovy. Náhradou škody se rozumí uvedení do původního stavu, příp. náhrada v penězích. Bez souhlasu výboru SVJ a bez stavebního povolení není dovoleno provádět takové opravy jednotky a jejího zařízení, jimiž by byl měněn vzhled domu, ovlivněna jeho statika nebo jinak ovlivněna funkčnost technického zařízení domu (plyn, vytápění, voda, odpady, elektrotechnika, vzduchotechnika, televizní anténa, slaboproudé rozvody v domě, apod.).

8/ Vlastník jednotky, který poskytne svou jednotku do pronájmu nebo ji přenechá k dočasnému užívání třetím osobám, je odpovědný za to, že tyto osoby budou dodržovat domovní řád v plném rozsahu. Současně oznámí výboru počet a jména osob, které budou takto jednotku užívat. Pokud by osoby užívající jednotku nerespektovaly zásady stanovené tímto domovním řádem anebo obecně platné zásady slušného občanského soužití, má výbor právo vlastníka vyzvat jak k úhradě případně vzniklých škod, tak i k ukončení takového nájemního či obdobného vztahu.

9/ Vlastník jednotky, který sám v domě nebydlí (buď jednotku pronajímá, anebo ji navštěvuje pouze krátkodobě), je povinen oznámit výboru svou korespondenční adresu nebo jiný způsob kontaktu za účelem doručování nutných informací, pozvánek, event. zjišťování stanovisek nebo rozhodnutí přijímaných per rollam.

10/ Uživatel bytu nesmí bez písemného souhlasu vlastníka domu, pověřené osoby nebo správce domu umísťovat na vnější konstrukci balkonu, lodžie, oken, fasády, střechy a na anténní stožár jakékoliv zařízení a předměty.

11/ Květiny v oknech, na balkónech a společných prostorách musí být zabezpečeny proti pádu. Při zalévání je nutno zajistit, aby voda nestékala a nesmáčela zdi.

12/ Je zakázáno z oken a z lodžii cokoliv vyhazovat nebo vylévat

13/ Je zakázáno umísťovat a instalovat jakékoliv věci do společných prostor zejména lišty pro vedení kabelů. Vnější a vnitřní vzhled budov nesmí být měněn bez souhlasu shromáždění vlastníků jednotek.

14/ Je zakázáno používání mříží k zamezení vstupů do určitých společných částí společenství, stejně jako používání mříží k zamezení prostupů ve sklepních prostorách mezi vchody jednotlivých sekcí bez souhlasu shromáždění vlastníků jednotek.

15/ Je zakázán jakýkoliv zásah do elektroinstalace domu, používání spol. energie domu pro soukromé účely, stejně jako používání vody bez nahlášení odebrané vody výboru SVJ.

Článek III.

DENNÍ ŘÁD

1/ V době od 22.00 hod. do 6.00 hod musí být bezpodmínečně dodržován noční klid. V této době není dovoleno hrát na hudební nástroje, používat vysavače a jiná hlučná zařízení a přístroje (kuchyňské roboty, vrtačky atd.), hlučně zpívat, hlučně se bavit a způsobovat větší hluk, a to ani na pozemcích před domem. V této době je možné používat televizní, rozhlasové nebo jiné audio přístroje jen tak, aby jejich zvuk nepronikal do okolních bytů. V této době nelze též používat domácí elektrospotřebiče (pračky, myčky, vířivky apod.), zvláště pak v případech, kdy jejich umístění a vyvážení je zdrojem většího hluku. Uživatelé bytu jsou odpovědní i za hluk, který mohou způsobovat s nimi žijící zvířata (štěkáni, vyti apod.) a přijmout taková opatření, aby těmto nežádoucím jevům zabránili.

2/ Hlučné práce, např. při rekonstrukci jednotky či stěhování, mohou být prováděny při dodržování následujících podmínek pouze v pracovní dny od 8:00 do 18:00 hod., přičemž vlastník jednotky je povinen zajistit, aby byly všechny hlučné práce soustředěny do krátkého časového období. S ohledem na polední spánek malých dětí musejí být hlučné práce omezeny v době od 12 do 14 hodin, zejména při nepříznivém počasí. Pokud venkovní teplota v této době klesne pod +5 st. C, nebo naopak vystoupí nad +30 st. C, vztahuje se na provádění hlučných prací v tomto časovém rozmezí stejně striktní omezení jako na dobu nočního klidu.

3/ Hlučné práce prováděné v jednotce déle než 30 dnů v jednom kalendářním roce jsou považovány za obtěžování hlukem v míře nepřiměřené místním poměrům, které podstatně omezuje obvyklé užívání sousedních jednotek.

4/ Vlastník jednotky, který plánuje provádět ve své jednotce hlučné práce trvající déle než jednu hodinu za jeden den nebo méně než jednu hodinu za jeden den, ale po více než sedm po sobě jdoucích dnů, je povinen informovat alespoň s týdenním předstihem písemně o svém záměru výbor a uživatele sousedních jednotek (vyvěšením na nástěnku). V této informaci uvede časový rozsah hlučných prací a telefonní číslo kontaktní osoby odpovědné za dodržování ustanovení tohoto domovního řádu při provádění prací. Při realizaci hlučných prací je vlastník povinen přihlídnout k oprávněným zájmům uživatelů sousedících jednotek (zaměstnanci směnného provozu, malé děti apod.).

5/Vlastník každého bytu má právo na jeden klíč nebo čip ke každé ze společných uzamykatelných prostor (kočárkárna, sušárna atd.) s výjimkou prostor, do nichž je vstup povolen pouze členům výboru nebo jiným osobám se souhlasem výboru společenství (kotelna, střecha, společenské místnosti apod.). Společné prostory nesmí sloužit ke skladování nepotřebných věcí. O případné změně jejich užívání rozhodují vlastníci na shromáždění jednotek vlastníků. Souhlas k dočasnému využití sklepních společných prostor pro odložení věcí na dobu nejvýše 1 měsíce může udělit po projednání výbor. Učiní tak k předchozí žádosti vlastníka a o výsledku tohoto projednání jej písemně informuje.

6/ Při prodeji jednotky je nabyvatel povinen vyžádat si od původního vlastníka všechny klíče od společných uzamykatelných prostor. Pokud tak neučiní, může požádat o zhotovení kopie nebo zapůjčení klíče člena výboru. Náklady na zhotovení kopie nebo zapůjčení klíče nese vlastník, který tento požadavek vznesl.

7/ Rezervní klíče od všech společných prostor budovy jsou uloženy u výboru SVJ.

8/ Běžný úklid společných prostor budovy zajišťují uživatelé jednotek dle rozpisu služeb v jednotlivých vchodech. Při mimořádných situacích, kdy uživatel jednotky znečistí společné prostory (při rekonstrukci jednotky, malování, stěhování apod.), je povinen neprodleně po ukončení prací odstranit způsobené znečištění.

9/ Ve všech společných prostorách domu je přísně zakázáno kouření. Kouřit smí uživatel jen uvnitř své bytové jednotky – nikoliv však v otevřeném okně nebo na lodžii. Porušení tohoto zákazu bude považováno za porušení povinností vlastníka způsobem podstatně omezujícím nebo znemožňujícím práva ostatních vlastníků jednotek (§ 1184 ObčZ).

Článek IV.

TECHNICKÝ PROVOZ BUDOVY

1/ Z obecně platných předpisů a ze stanov společenství vyplývá pro vlastníky jednotek povinnost pečovat o řádný provoz a technický stav budovy. K zabezpečení požadovaného technického stavu domu se provádí: základní údržba domu, technické prohlídky, revize a zkoušky, běžné opravy, generální opravy, modernizace a rekonstrukce. V zájmu řádného provedení těchto prací je uživatel jednotky povinen umožnit přístup k vodovodní, plynové nebo elektrické instalaci, k topení a ke kanalizačnímu svodu. Rovněž tak je povinností zpřístupnit tato zařízení, která jsou společným vlastnictvím a nejsou součástí jednotlivých jednotek.

2/ Mezi základní preventivní opatření k předcházení poruch patří:

a. uvnitř jednotky:

i. nepřetěžovat elektrickou instalaci používáním náročnějších spotřebičů, než připouští norma a umožňuje technický stav elektroinstalace v jednotce a v domě;

ii. používat plynové spotřebiče (sporák) pouze takové, které jsou v dobrém technickém stavu, se spolehlivými uzávěry, pravidelně kontrolovat těsnost spojů;

iii. pravidelně, alespoň 1x ročně protáčet uzávěry radiátorů, studené vody a uzávěrů přívodu vody do nádrže klozetové mísy, aby nedošlo k jejich znehybnění;

iv. průběžně kontrolovat odkapávání vody z ventilů (baterií) a únik vody na klozetu (čeření hladiny).

b. ve společných prostorách domu:

i. dodržovat pravidla protipožární ochrany;

ii. dodržovat zákaz kouření a manipulace s otevřeným ohněm ve všech spol. prostorách domu;

iii. udržovat všechny chodby, které slouží jako únikové cesty, tzn. všechny chodby v patrech s jednotkami a vstupní prostory volné; v těchto prostorách platí absolutní zákaz ukládání jakýchkoli předmětů (např. nábytku či nákupních vozíků);

iv. udržovat v domě pořádek a čistotu.

3/ Předepsané technické, bezpečnostní i protipožární prohlídky, zkoušky a revize jsou zajišťovány výborem a hrazeny z příspěvků na správu domu a pozemku.

4/ Stav odebrané vody v místnostech s měřícím přístrojem – vodoměr - (prádelna, sušárna apod.) jsou uživatelé či spotřebitelé takto odebrané vody povinni zapisovat do zde umístěné knihy spotřeby vody (zapisovat počáteční stav a konečný stav odebrané vody). Množství takto odebrané vody od 1. ledna do 31. prosince je současně povinen nahlásit výboru SVJ na mail. adresu: vybor@svjkk.cz, nebo písemně na adresu společenství. V případě že nebude znám výboru množství takto odebrané vody v daném termínu, bude rozdíl množství vody mezi skutečně odebranou všemi vlastníky jednotek a množstvím odebrané vody na hlavním vodoměru v domě rozúčtován mezi všechny vlastníky jednotek v dané sekci bytového domu (dva vchody).

5/ V případě potřeby vypuštění stoupačky pro vedení topného media kvůli opravě topného tělesa, nebo havárii je vlastník povinen tuto skutečnost nahlásit výboru SVJ, osobě odpovědné za provoz kotelný a společnosti, která je odpovědná za správu kotelný. Po opravě nahlásí vlastník žádost osobě odpovědné za provoz kotelný svoji žádost o napuštění stoupačky. Osoba odpovědná za provoz kotelný napíše stav takto odebrané vody a tento stav neprodleně nahlásí výboru SVJ k zajištění odebrané vody konkrétnímu vlastníku jednotky.

6/ Technická zařízení ve vlastnictví SVJ (vysoušeč apod.) mohou být zapůjčeny na vyžádání výboru SVJ na dobu určitou vlastníkovu jednotky. Kdo si tento majetek SVJ zapůjčí, je povinen jej vrátit nepoškozený a ve stavu odpovídající běžnému opotřebení.

Článek V.

BEZPEČNOST A POŘÁDEK

1/ V zájmu bezpečnosti osob a majetku platí tyto zásady:

i. Domovní vchodové dveře se důsledně zavírají. Do domu lze umožnit vstup pouze vlastním návštěvám, které bude uživatel jednotky doprovázet již od vchodových dveří. Jiným osobám, které se nemohou přesně legitimovat, anebo hlásí návštěvu momentálně nepřítomného uživatele jednotky, nelze vstup do domu umožnit. Objednané návštěvy opravářů jsou buď očekávány objednatelem, anebo jsou vybaveny klíčem/čipem, který jim zapůjčí výbor nebo uživatel jednotky, pokud je objednavatelem.

ii. Každý uživatel jednotky je povinen dodržovat obvyklá pravidla bezpečnosti a protipožární ochrany, zejména při manipulaci s elektrickými a plynovými spotřebiči.

iii. Za bezpečnost a chování nezletilých dětí odpovídají jejich zákonní zástupci, kteří děti poučí o základních pravidlech bezpečnosti a chování v domě a v jeho bezprostředním okolí.

2/ Hlavní uzávěry vody, plynu, domovní elektrické rozvodny a rozvodné skříně do jednotlivých bytů musí být označeny. Manipulace s těmito zařízeními je povolena pouze oprávněným osobám, což neplatí v případě havárie či hrozícího rizika, kdy je každý povinen jednat tak, aby zabránil hrozícím škodám.

3/ Vstup na střechu domu, do kotelny je dovolen pouze oprávněným osobám.

4/ Chodby před jednotlivými byty ve všech podlažích a schodiště musí být stále volně průchodné.

5/ V případě vzniku požáru je nutno okamžitě varovat ostatní osoby v domě (voláním „HORÍ“), pokud je to možné, bezpečně opustit dům (pomoci osobám se sníženou pohyblivostí) a neprodleně přivolat hasiče (tel. číslo 150). Jestliže je to v silách osoby, která požár zjistila, je třeba okamžitě zahájit hašení požáru.

6/ Při zjištění úniku plynu je nutno:

i. ihned zhasnout všechny plameny (vypnout sporák, zhasnout svíčky, cigaretu apod.);

ii. otevřít všechna okna a dveře a důkladně vyvětrat;

iii. uzavřít všechny uzávěry plynu (sporák nebo hlavní uzávěr plynu v bytové jednotce nebo na stoupačce; hlavní uzávěr plynu pro je umístěn ve sklepních pros. a označen nápisem HUP;

iv. nepoužívat otevřený oheň (zápalky, zapalovač, svíčky);

v. nekouřit;

vi. nepoužívat elektrické spotřebiče a nijak s nimi nemanipulovat;

vii. nepoužívat elektrické zvonky u dveří a netelefonovat;

viii. varovat ostatní osoby v domě, opustit dům, pomoci osobám se sníženou pohyblivostí;

ix. informovat pohotovostní službu dodavatele plynu (tel. číslo 1239) – telefonujte mimo dům nebo mimo místo, kde plyn uniká).

7/ Kontejner na odpadky je umístěn přímo před domem. Kontejnery na tříděný odpad (papír, sklo, plasty) jsou v blízkosti budovy D a jsou barevně označeny. Je zakázáno odkládat jakýkoli odpad vedle kontejnerů. Jedinou přípustnou výjimkou jsou vánoční stromky, které lze odkládat vedle kontejnerů. Velkoobjemový odpad a stavební suť je zakázáno odkládat do kontejnerů, tento odpad je třeba odvézt do sběrného dvora. Dále je zakázáno odkládat vedle kontejnerů nepotřebné věci všeho druhu.

8/ Přístupové cesty před domy na jižní a severní straně budovy jsou určeny pouze k pěšímu provozu (tzn. ke vstupu do budovy a k odchodu z ní). Zatrávněné plochy kolem budovy mají okrasný účel. Uživatelé jednotek nesmí znečišťovat tyto prostory žádnými druhy odpadků (papír, prázdné lahve atd.) ani na nich cokoli zanechávat (např. nábytek, nákupní vozíky apod.). Při pobytu na těchto plochách, jsou všichni uživatelé jednotek povinni chovat se tak, aby hlukem nerušili ostatní uživatele.

9/ Chov a držení psů v bytech podléhá obecně závazným právním předpisům a předpisům, kterými jsou majitelé psů povinni se řídit. Je zakázán chov zvířat, jejichž druh anebo počet by byl nepřiměřený druhu a velikosti bytové jednotky. Uživatelé jednotek odpovídají za veškeré škody, které zvíře způsobí. Majitel je povinen odstranit znečištění, které chované zvíře ve společných prostorách domu nebo na pozemku kolem budovy způsobí. Majitel psa je povinen držet ve společných prostorách domu svého psa na vodítku na krátkou vzdálenost. Uživatel jednotky je povinen zajistit, aby zájmovým chovem nedocházelo k rušení užívacího práva ostatních obyvatel domu a byla udržována čistota v domě. Psi, kteří vykazují nebezpečné povahové vlastnosti, agresivitu, nervozitu, zhoršenou ovladatelnost, musí být chovatelem, nebo osobou, která psa doprovází, opatřeni navíc i náhubkem.

10/ Chov všech živočichů, které mohou ohrozit zdraví nebo život ostatních osob v domě (vč. živočichů jedovatých či jinak nebezpečných) je v budově zakázán, neboť nelze vyloučit případný únik těchto živočichů mimo jednotku chovatele.

11/ Chovat jakékoliv zvířectvo ve sklepích a společných prostorách je zakázáno.

12/ Uživatel jednotky je povinen dbát na to, aby se předcházelo výskytu hmyzu v jeho jednotce a rozšiřování hmyzu v domě. Výskyt hmyzu je povinen neprodleně oznámit členu výboru k zajištění příslušného zásahu. V tomto případě jsou všichni uživatelé jednotek, kterých se případný dezinfekční nebo dezinsekční zásah týká, povinni na výzvu umožnit přístup do jednotky. V opačném případě, bude-li nutný opakovaný zásah z důvodu nezpřístupnění některé jednotky, budou náklady na marný zásah přeučtovány tomuto vlastníkovi jednotky.

13/ Je zakázáno ukládat ve společných prostorách věci, které by mohli být zdrojem šíření hmyzu a hlodavců, případného zápachu či jiného obtěžujícího projevu

Článek VI.

ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti vyplývající z jiných obecně závazných předpisů.

Nedodržování domovního řádu a výše uvedených zásad lze kvalifikovat podle zákona č.200/90 Sb. o přestupcích v platném znění, kde je možno uložit pokutu.

Domovní řád může být na základě vzniklých potřeb měněn nebo doplňován. Náměty k jeho doplnění nebo úpravám má právo podávat každý člen Společenství vlastníků jednotek.

Schvalování navržených změn se provádí buď hlasováním na shromáždění, anebo per rollam.

Domovní řád je veřejně přístupný na webu SVJ a na informační nástěnce v domě.

Tento Domovní řád bych schválen usnesením shromáždění Společenství vlastníků jednotek

V Kladně dne 11.5.2017