

DOMOVNÍ ŘÁD

Společenství vlastníků Husova 843-844, Dobřany

„Pro klid a bezpečí všech slušných lidí„

Pravidla domovního řádu mají přispět k tomu, aby dům Společenství vlastníků Husova 843-844, Dobřany, (dále jen SV) byl řádně užíván, udržován na dobré úrovni, zabránilo se jeho poškozování a znehodnocování. Dodržováním těchto pravidel chceme předcházet škodám, zajistit bezpečnost domu, snižovat náklady na jeho údržbu a opravy, předejít případným konfliktům a napětí v sousedských vztazích. Ustanovení tohoto domovního řádu se stává součástí základních dokumentů SV a je závazné pro všechny osoby, které užívají byty, společné prostory a zařízení v domě SV.

I. ÚVOD

1. Domovní řád vychází z obecně závazných právních předpisů, zvyklostí a dobrých mravů. Jeho plnění bude důsledně vyžadováno a porušování těchto pravidel bude podléhat postihům, které budou kategoricky uplatňovány a vymáhány v souladu s přílohou č. 1 „Sankční řád“. 2. Vlastníci bytů, jejich hosté, nájemci i nájemníci nebytových prostor jsou povinni se s těmito pravidly podrobně seznámit a veškerá ustanovení v nich obsažená důsledně dodržovat.

II. UŽÍVÁNÍ BYTŮ A SPOLEČNÝCH PROSTOR

1. Bytem se rozumí samostatná bytová jednotka, určená k tomuto účelu stavebním úřadem, ohraničená vstupními dveřmi, opatřená zavíracími ventily přívodu teplé a studené vody, plynoměrem a elektroměrem. Součástí bytu jsou 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 a vzduchotechniky. Součástí bytu je dále uzavíratelná sklepní kóje, patřící k danému bytu, případně nebytový prostor. Byt nesmí být užíván ke komerčním nebo jiným profesionálním účelům, které by byly nezákonné nebo v rozporu s jeho účelem.
2. Společnými prostorami jsou chodby, schodiště, a další části domů, jako jsou základy, hlavní stěny, nosné konstrukce, vchody, výtah, střecha, hlavní vodovodní, kanalizační, elektrické a plynové sítě, kočárkárny, další místnosti bez specifického označení a chodby mezi sklepními kójemi.
3. Každý uživatel bytu je oprávněn užívat veškeré společné prostory jen podle jejich určení. Je povinen udržovat byt na svůj náklad ve stavu způsobitelném k řádnému užívání, provádět včas potřebnou údržbu a opravy tak, aby nerušil, neomezoval ani neohrožoval ostatní uživatele bytů v jejich užívacích právech a oprávněných zájmech.
4. Uživatel bytu je právně odpovědný za škody, které způsobil on, členové jeho domácnosti, nebo hosté a nájemníci. Současně je povinen nahradit všechny škody, které na jiných bytech nebo společných částech domů způsobil on nebo jeho hosté. Náhradou škody se rozumí: uvedení do původního stavu nebo náhrada v penězích.
5. Není dovoleno provádět takové opravy a rekonstrukce bytu a jeho zařízení, jimiž by byl měněn vzhled domu, zasahováno do konstrukcí společných částí domu, ohrožena jeho statika nebo jinak narušena funkčnost technického zařízení domu jako celku (plyn, vytápění, voda, elektrotechnika, vzduchotechnika, domácí telefon, výtah, televizní anténa apod.).
6. 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 celém rozsahu. Současně oznámí výboru a správci počet osob, které budou takto jednotku užívat, aby bylo možno stanovit kalkulační klíč pro rozpočet společných nákladů. 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 vztahu.
7. 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. Za takto vzniklé zvýšené náklady (poštovné, telekomunikační poplatky apod.) je výbor oprávněn účtovat přiměřený paušální poplatek.
8. Užívání uzamykatelných prostor, skladovacích prostor a nebytových prostor - sklepů se řídí pravidly, která stanovuje a aktualizuje výbor SV.

III. DENNÍ ŘÁD

1. Noční klid musí být dodržován v době od 22.00 hod. do 6.00 hod. V této době uvnitř nebo vně bytů nebo ve společných prostorách a prostranstvích nesmí být provozována žádná soustavná činnost, která by hlukem ohrožovala a narušovala klid, pohodu a pohodlí ostatních obyvatel, není dovoleno hraní na hudební nástroje, používání vysavačů a jiných hlučných zařízení a přístrojů (robotů, vrtaček, atd.), zpívat a způsobovat větší hluk. V této době je nutné používat televizní, rozhlasové a další přístroje tak, aby jejich zvuk nepronikal do okolních bytů. V této době nelze používat domácí automatické pračky, 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 (štěkání, vytí, apod.) a musí podle okolností tomuto chování zabránit.
2. Hlučné práce, např. při rekonstrukci jednotky, mohou být prováděny pouze v pracovní dny od 08.00 hod. do 19.00 hod. a v sobotu od 09.00 - 13.00. Tyto práce není dovoleno vykonávat v neděli a ve státem uznaných svátcích během celého dne, přičemž vlastník jednotky je povinen zajistit, aby byly všechny hlučné práce soustředěny do krátkého časového období. 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.
3. 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 písemně v dostatečném předstihu o svém záměru výbor prostřednictvím příslušného zástupce – člena výboru a uživatele sousedních jednotek (vyvěšením na nástěnku). V této informaci uvede předpokládaný časový rozsah hlučných prací a telefonní číslo kontaktní osoby odpovědné za dodržování ustanovení tohoto domovního řádu při provádění prací.
4. Společné prostory (kočárkárny, chodby atd.) nesmí sloužit ke skladování nepotřebných věcí, jako je nábytek, odpadky, odpadkové krabice nebo pytle, boty, koberce apod., kromě míst k tomu určených.
5. Jestliže budou výše uvedené věci skladovány ve společných prostorách, bude původce upozorněn, aby je odstranil do 24 hodin. Po uplynutí této lhůty budou tyto předměty odstraněny na náklady původce.
6. Obalový materiál většího rozsahu (např. od nábytku a velkých domácích spotřebičů) je povinen zlikvidovat každý sám na své náklady nebo si dohodnout jeho likvidaci včetně finanční úhrady se správcem objektu.
7. Vlastník jednotky je odpovědný za své nájemníky, za hosty a za domácí zvířata i v době své nepřítomnosti.
8. Při mimořádných situacích, kdy vlastník, nájemce nebo jiný uživatel bytu znečistí (při malování, stěhování, rekonstrukcích apod.) nebo zničí společné prostory, jako jsou chodby, zdi, podlahy, omítky, zámky dveří, výtahy a další společný majetek, je povinen na vlastní náklady neprodleně vše uvést do původního stavu, případně opravit a vyčistit.

IV. SDĚLOVÁNÍ INFORMACÍ

1. Základním zdrojem informací pro všechny vlastníky jednotek jsou nástěnky v přízemí jednotlivých vchodů. Jejím prostřednictvím předává výbor a správce domu nejdůležitější informace všem obyvatelům domů.
2. Dalším zdrojem informací jsou internetové stránky SV na adrese www.samosprava84x.eu
3. Vlastníci v případě potřeby komunikují emailem na adresu sv@samosprava84x.eu nebo písemně a výbor odpoví emailem nebo písemnou formou.
4. Všechny urgentní závady, havárie, a technické nedostatky obyvatelé domu sdělují na vyvěšená tel. čísla tísňových a poruchových volání, případně členů výboru nebo e-mailem sv@samosprava84x.eu

V. BEZPEČNOST

1. V rámci zachování maximální bezpečnosti všech obyvatel, jsou uživatelé jednotek povinni neumožňovat vstup do objektu cizím osobám také při vlastním vstupu či odchodu z domu.
2. Uživatelé jednotek, jejich hosté a správní firma musí zajistit volný vstup do domu v prostoru vchodových dveří a tyto nechávat otevřené jen na nezbytně nutnou dobu.
3. Ztrátu, či zcizení klíčů nebo čipů od vstupu do objektu jsou uživatelé bytů povinni neprodleně oznámit členu výboru nebo pověřenému zástupci.

4. Všichni uživatelé bytů jsou povinni dodržovat pravidla bezpečnosti práce, zejména při manipulaci s elektrickými a plynovými spotřebiči a při odchodu z bytu se přesvědčit, že jsou všechny přívody vody, el. proudu a plynu vypnuty.
5. Každý uživatel bytu je povinen vědět, že telefonní číslo 112 platí pro veškerá tísňová volání (hasiči, lékařská služba, policie).
6. 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.
7. Výtah smí ovládat pouze osoba starší 10 let, s ohledem na jeho vyznačenou nosnost a pravidla provozu. Děti do 10 let věku nesmějí používat výtah samostatně, ale jen v doprovodu osoby starší 10 let.
8. Hlavní uzávěry vody, plynu, domovní elektrické rozvodny (pro strojovnu výtahu a pro osvětlení domu) a rozvodné skříně do jednotlivých bytů musí být označeny. Manipulace s těmito zařízeními je povolena pouze oprávněným osobám.
9. Vstup na střechu domu, do strojovny výtahu a do technických místností je dovolen pouze oprávněným osobám.
10. Z důvodu požární a obecné bezpečnosti musí být chodby před jednotlivými byty a schodiště stále volně průchodné, nesmí být na nich ukládán nábytek a jakékoliv předměty kromě rohožek a menších okrasných květin. Květiny je možné umisťovat pouze se souhlasem bezprostředních sousedů v daném vchodě a patře.
11. V případě vzniku požáru je nutno okamžitě upozornit ostatní obyvatele zvoláním „HOŘÍ“, a zahájit hašení hasicími přístroji, umístěnými na chodbách a neprodleně přivolat hasiče.
12. Zatravněné plochy okolo domu mají okrasný účel. Uživatelé bytů nesmějí tyto prostory znečišťovat různými druhy odpadků, papírů a podobně. Na těchto plochách je striktně zakázáno parkování.
13. Uživatel bytu dbá na to, aby se předcházelo výskytu hmyzu v bytě a jeho rozšiřování. Výskyt hmyzu je povinen neprodleně oznámit člena představenstva k zajištění příslušného zásahu. V tomto případě jsou všichni uživatelé bytů, kterých se případný desinfekční nebo dezinsekční zásah týká a povinni na výzvu umožnit přístup do bytu. V opačném případě, je-li nutný opakovaný zásah, půjdou náklady na marný zásah k jejich tíži.
14. **Je zakázáno kouřit ve všech společných prostorách domů vč. venkovního prostoru vchodu.**

VI. TECHNICKÝ PROVOZ

1. K zabezpečení požadovaného technického stavu domu se průběžně provádí: základní údržba domu, technické prohlídky, revize a zkoušky, běžné opravy, generální opravy, modernizace a rekonstrukce. V zájmu řádného provedení těchto prací je vlastník bytu povinen umožnit přístup k vodovodní, plynové nebo elektrické instalaci, rozvodu STA, k topení a ke kanalizačnímu svodu. Rovněž tak je povinností zpřístupnit tato zařízení, která jsou společným vlastnictvím a nejsou součástí jednotlivých bytů (viz bod 2. čl. II. tohoto Domovního řádu).
2. Mezi nejzákladnější preventivní opatření k předcházení poruch patří
 - (a) uvnitř bytu
 - i. používat plynové spotřebiče pouze takové, které jsou v dobrém technickém stavu, se spolehlivými uzávěry, pravidelně kontrolovány,
 - ii. pravidelně, alespoň 1x měsíčně protáčet uzávěry ventilů teplé a studené vody, regulační ventily u radiátorů aby nedošlo k jejich znehybnění,
 - (b) společné prostory
 - i. dodržovat pravidla pro používání výtahu a nepřetěžovat jej,
 - ii. dodržovat pravidla protipožární ochrany,
 - iii. kontrolovat v každém patře zavírání oken na chodbách,
 - iv. udržovat pořádek a čistotu,
 - v. kolárny a jiné společné prostory určené ke zvláštním účelům používat na nezbytně nutnou dobu tak, aby jejich použití bylo k dispozici i ostatním uživatelům.
3. Předepsané technické, bezpečnostní i protipožární prohlídky, zkoušky a revize budou organizovány správcem domu a budou hrazeny z fondu oprav SV.

VII. NEBEZPEČNÉ ČINNOSTI

1. Do domů a bytů nesmějí být vnášeny a skladovány předměty v tuhé, kapalné ani plynné podobě, které by mohly samy způsobit požár nebo riziko jeho vzniku či šíření neúměrně zvyšovaly. Každý obyvatel domu se musí chovat tak, aby svým jednáním nezpůsobil požár a zabránil jeho vzniku kdekoli v objektu.
2. Hořící předměty jako jsou cigarety, či jejich nedopalky, zápalky nebo předměty zábavné pyrotechniky nesmějí být vyhazovány z oken, dveří, balkonů nebo ostatních částí objektu včetně společných prostor.
3. Jakákoli škoda na společném majetku, způsobená nedbalostí uživatele bytu, člena jeho rodiny, nájemníka, jeho hostů nebo zvířaty, bude naúčtována majiteli bytu k jeho tíži.

VIII. VNĚJŠÍ VZHLED

1. Nápis, plakáty, billboardy, inzeráty, mohou být umísťovány ve společných prostorách domů a na vnějších částech bytů jen po předchozím písemném souhlasu výboru SV.
2. Televizní a radiové antény, markýzy, stínidla, zástěny, mohou být vztyčovány na exteriéru budovy jen po předchozím písemného souhlasu výboru SV.
3. Lodžie jsou součástí venkovního opláštění budovy a to spadá pod společné části budovy. Montáž zasklení zimní zahrady nebo klimatizačních jednotek na lodžii proto podléhá schválení Shromážděním SV.
4. Venkovní vzhled domů nesmí být měněn.

X. DOMÁCÍ ZVÍŘATA

1. Obyvatelé bytů jsou odpovědní za jimi chovaná zvířata a jejich držení podléhá obecně závazným předpisům a předpisům a vyhláškám Městského úřadu Dobřany, kterými jsou povinni řídit se.
2. Chov ostatních zvířat, která mohou ohrozit zdraví nebo život spoluobčanů (jedovatých nebo jinak nebezpečných) je chovatel povinen oznámit nejpozději 3 dny po opatření zvířat výboru SV).
3. Obyvatelé jsou povinni zajistit, aby zvířata nenarušovala klid obyvatel domu, zejména psi svým hlasitým štěkotem, případně znečišťováním společných prostor.

XII. OBECNÁ USTANOVENÍ

1. Tento Domovní řád byl schválen usnesením shromáždění Společenství vlastníků dne 28.11.2019 a vstupuje v platnost dne 13.02.2020
2. Domovní řád může být na základě vzniklých potřeb měněn nebo doplňován. Návrhy k jeho doplnění nebo úpravám má právo podávat každý člen SV. Schvalování navržených změn se provádí buď hlasováním na shromáždění SV, anebo per rollam.