

Domovní řád

Společenství vlastníků Chobotská 1727

MOTTO: MOJE SVOBODA KONČÍ TAM, KDE ZAČÍNÁ SVOBODA TOHO DRUHÉHO...

Brandýs na Labem – Stará Boleslav 2016

Článek I.

ÚVOD

Domovní řád Společenství vlastníků Chobotská 1727 (dále jen SVJ) upravuje podmínky a způsob užívání domu, bytů, nebytových prostor a společných částí domu, přičemž základní úprava vzájemných práv a povinností mezi SVJ a jeho členem je v této oblasti stanovena Občanským zákoníkem a Stanovami společenství vlastníků Chobotská 1727.

Tento domovní řád má přispět k tomu, aby dům byl řádně užíván, udržován na požadované úrovni, a aby bylo zabráněno jeho poškozování a znehodnocování. Dodržováním zásad, uvedených v tomto dokumentu, je možno předcházet škodám, zajistit bezpečnost při užívání domu, a snižovat náklady při jeho údržbě a opravách.

Ustanovení tohoto domovního řádu jsou závazná pro všechny osoby, které užívají byty, společné prostory a zařízení, která jsou v domě č.p. 1727 umístěna. Je závazný pro všechny vlastníky bytů, osoby s nimi žijící v bytě nebo nájemce a osoby žijící s nimi v bytě (dále jen „uživatelé bytů“) a pro všechny další osoby zdržující se v domě (řemeslníky, hosty apod.).

Článek II.

ZÁKLADNÍ POJMY

1. Bytem se rozumí samostatná bytová jednotka, ohraničená vstupními dveřmi, uzavíracími ventily přívodu teplé a studené vody, plynoměrem a elektroměrem. Součástí bytu 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.
2. Společnými prostory se rozumí části domu ve společném spoluvlastnictví, určené pro společné užívání, a to zejména základy, hlavní stěny, vchody, schodiště, chodby, výtah, střecha, hlavní vodovodní, kanalizační, elektrické a plynové sítě, prostory pro ukládání kol, sušení prádla, další místnosti bez specifického označení a chodby mezi sklepními kóji.
3. Společnými prostory vyhrazenými k výlučnému používání vlastníků konkrétní bytové jednotky jsou sklepní kóje a balkonové lodžie.

Článek III.

UŽÍVÁNÍ BYTŮ A SPOLEČNÝCH PROSTOR

1. Vlastník bytu, který hodlá svůj byt pronajmout anebo přenechat do užívání třetí osobě, před uzavřením smluvního vztahu (nájem, užívání, apod.) projedná tento svůj záměr s výborem SVJ,
2. Vlastník bytu, který poskytne byt do pronájmu nebo jej přenechá k dočasnému užívání třetí osobě, je odpovědný za to, že tyto osoby dodržují domovní řád v celém rozsahu. Současně oznámí výkonnému výboru počet osob, které budou takto byt užívat, aby bylo možno stanovit kalkulační klíč pro rozpočet společných nákladů. Pokud by osoby, užívající byt nerespektovaly zásady stanovené tímto domovním řádem, anebo obecně platné zásady slušného občanského

soužití, má výkonný výbor právo vlastníka vyzvat jak k úhradě případně vzniklých škod, tak i k ukončení nájemního vztahu.

3. Vlastník bytu, který sám v bytě nebydlí (buď jej pronajímá, anebo jej navštěvuje pouze krátkodobě), je povinen oznámit výboru svou korespondenční adresu nebo jiný způsob kontaktu za účelem doručování nutných informací, pozvánek eventuelně zjišťování stanovisek nebo rozhodnutí, přijímaných hlasováním. Za takto vzniklé zvýšené náklady (poštovné, telefonní poplatky apod.) je výbor oprávněn účtovat přiměřený paušální poplatek. SVJ a výbor SVJ se vždy ve všech záležitostech budou obracet na svého člena (nikoli na nájemníka), který je povinen seznámit další uživatele bytu se všemi pravidly vyplývajícími ze Stanov vlastníků Chobotská 1727 včetně tohoto domovního řádu.
4. Uživatelé bytů jsou povinni při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí, zajišťující ostatním uživatelům výkon jejich práv. Výkon práv a povinností vyplývajících z vlastnického vztahu nesmí bez právního důvodu zasahovat do práva oprávněných zájmů jiných osob a nesmí být v rozporu s dobrými mravy.
5. Každý uživatel bytu je oprávněn užívat veškeré společné prostory jen podle jejich určení a podle stanovených pravidel v tomto domovním řádu.
6. Každý uživatel bytu je povinen udržovat svůj byt na svůj náklad ve stavu způsobilém k řádnému užívání, a provádět včas potřebnou údržbu a opravy tak, aby nerušil, neomezoval ani neohrožoval ostatní uživatele bytů v jejich užívacích právech a oprávněných zájmech.
7. Uživatel bytu je povinen nahradit škody, které na jiných bytech nebo společných částech nebo zařízení domu způsobil on nebo jeho hosté. Náhradou škody se rozumí buď uvedení do původního stavu, nebo náhrada v penězích.
8. Uživateli není dovoleno provádět takové opravy a úpravy bytu a jeho zařízení, jimiž by byl měněn vzhled domu, ohrožena jeho statika nebo jinak narušena funkčnost technického zařízení domu (plyn, vytápění, voda, elektrotechnika, vzduchotechnika, domácí telefon, výtah, televizní anténa apod.) a je povinen před započítím provádění změn vlastní bytové jednotky (rekonstrukce) postupovat dle „Stanov společenství vlastníků Chobotská 1727“ (článek 16 odstavec 2 i).
9. SVJ je oprávněno po předchozím oznámení uživateli vstoupit do bytu za účelem zjištění technického stavu bytu a provedení odečtu, kontroly, případně výměny měřidla tepla, teplé a studené vody. Ve výjimečných případech (havárie, ohrožení života a zdraví osob, bezprostředně hrozící škoda na majetku, nemožnost doručit zprávu uživateli) bude zajištěno zpřístupnění bytu policií i bez souhlasu uživatele. O tomto zásahu vyrozumí SVJ neprodleně uživatele a pořídí o zásahu písemný protokol.
10. V zájmu předcházení násilného otevření bytu z důvodu havárie apod., se doporučuje v případě déletrvající nepřítomnosti uživatele oznámit výboru SVJ místo pobytu anebo adresu a telefon osoby, zplnomocněné ke zpřístupnění bytu.
11. V případě nepoužívaných částí společných prostor (jednotlivé místnosti) je možné tyto prostory pronajmout na základě smlouvy s nájemcem. Smlouva musí obsahovat klauzuli o odděleném a prokazatelném odběru vody a energií. Výkon práv a povinností vyplývajících z nájemního vztahu nesmí porušovat tento domovní řád a zasahovat do práva a oprávněných zájmů jiných osob a nesmí být v rozporu s dobrými mravy.

Článek IV.

KLID V DOMĚ

1. V době od **22.00 hod. do 6.00 hod** musí být dodržován noční klid. V této době není dovoleno hrát na hudební nástroje, používat vysavače a jiná hlučná zařízení a přístroje (roboty, vrtačky, atd.), zpívat, hlučně se bavit a způsobovat větší hluk. V této době je povoleno používat televizní, rozhlasové a jiné zvukové přístroje (domácí kino, gramofony, PC s reproduktory atd.) tak, aby jejich zvuk nepronikal do okolních bytů. V této době nelze též 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 zvířata v jejich bytě (štěkání, vytí, mňoukání apod.) a podle okolností tomu zabránit.
2. V **neděli a o svátcích** je zakázáno používat hlučné stroje a přístroje, zejména příklepové vrtačky.
3. Neuposlechne-li rušitel výzvy k obnovení klidu, může se poškozený obrátit na policii, Městský úřad nebo soud.

Článek V.

KLÍČE

1. Vlastník každého bytu má právo na jeden klíč ke každé ze společných uzamykatelných prostor (kočárkárny, sušárnu dle schváleného rozdělovníku a společné sklepní kóje, v níž využívá sklep). Tyto prostory nesmí sloužit ke skladování nepotřebných věcí. O případné změně jejich užívání rozhodnou vlastníci společně.
2. Náhradní klíče od všech společných prostor a od všech zařízení, která jsou za uzamykatelnými dveřmi, musí být řádně označeny a trvale uloženy v kanceláři výboru v uzamykatelné skřínce.

Článek VI.

TECHNICKÝ PROVOZ

1. Z obecně platných předpisů a ze Stanov společenství vyplývá pro vlastníky bytů povinnost pečovat o řádný provoz a technický stav domu. 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 bytu povinen umožnit přístup k vodovodní, plynové nebo elektrické instalaci, k topení a ke kanalizačnímu svodu umístěných v prostorách, které jsou v jeho výlučném používání (byt, kóje, lodžie apod.).
2. Mezi nejzákladnější preventivní opatření k předcházení poruch patří:
 - a. uvnitř bytu
 - nepřetěžovat elektrickou instalaci používáním náročnějších spotřebičů než připouští norma,

- používat plynové spotřebiče (sporák) pouze takové, které jsou v dobrém technickém stavu, se spolehlivými uzávěry, pravidelně kontrolovat těsnost spojů,
 - pravidelně, alespoň 1x ročně protáčet uzávěry radiátoru topení, ventilů teplé a studené vody, uzávěrů přívodu vody do nádrže klozetové mísy, aby nedošlo k jejich znehybnění,
 - průběžně kontrolovat odkapávání vody z ventilů (baterií) a únik vody na klozetu (čeření hladiny).
- b. společné prostory
- dodržovat pravidla pro používání výtahu, nepřetěžovat výtah, neotevírat jeho dveře před úplným zastavením,
 - dodržovat pravidla protipožární ochrany,
 - udržovat pořádek a čistotu,
 - sušárny prádla a event. další prostory určené ke zvláštním účelům používat vždy na nezbytně nutnou dobu tak, aby jejich použití bylo k dispozici i ostatním uživatelům,
- c. dům
- předepsané technické, bezpečnostní i protipožární prohlídky, zkoušky a revize, které jsou organizovány správcem domu a budou hrazeny z fondu oprav SVJ.
3. Provoz dílny se bude řídit zvláštním ustanovením.

Článek VII.

BEZPEČNOST A POŘÁDEK

1. V zájmu bezpečnosti osob a majetku platí tyto zásady:
 - a. Domovní vchodové dveře se důsledně zavírají. Do domu lze umožnit vstup pouze vlastním návštěvám. Jiným osobám, které se nemohou přesně legitimovat, anebo hlásí návštěvu momentálně nepřítomného uživatele bytu, nelze vstup do domu umožnit. Objednané návštěvy opravářů jsou buď očekávány objednatelem, anebo jsou vybaveny klíčem od správce domu.
 - b. Je zakázáno skladovat ve společných prostorech (sklepních kójiích) jedovaté, vysoce hořlavé a výbušné materiály, provádět zásahy do elektroinstalace a používat ji k jinému účelu než byla určena. Není dovoleno cokoliv ukládat v společných prostorech (přílehlých kóji, pod schody apod.). Před opuštěním společných prostor (kóji, sušárny, kolárny, dílny apod.) zkontrolovat zda jsou zhasnuta světla a uzavřena okna (případně neuniká voda) a poté ji **řádně** uzamknout. **SVJ za uschované věci a zařízení v těchto prostorách neodpovídá.**
 - c. Každý uživatel bytu je povinen dodržovat pravidla bezpečnosti práce, zejména při manipulaci s elektrickými a plynovými spotřebiči a při odchodu z bytu se přesvědčit, zda jsou všechny přívody vody uzavřeny a plynu vypnuty.
 - d. 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.
 - e. Výtah lze používat jen s ohledem na jeho vyznačenou nosnost a vyvěšená pravidla provozu, umístěná v kabině výtahu. Výtah smí samostatně používat pouze osoba starší 10 let, děti do 10 let věku smějí používat výtah jen v doprovodu osoby starší 10 let.

- f. Každý uživatel bytu by měl, podle svých schopností a možností, působit na jednání jiných osob, které poškozují společné části domu a případně na toto jednání upozornit výbor.
- g. V domě je instalován kamerový systém se souhlasem všech vlastníků a podnájemníků. V případě vzniku události narušující bezpečnost osob a ochranu majetku postupuje výbor v souladu s Provozním řádem kamerového systému.
2. 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.
3. Vstup na střechu domu, do strojovny výtahu a do technické místnosti je dovolen pouze oprávněným osobám.
4. Schodiště a chodby nesmí být zastavovány nebo zužována jejich průchozí šíře nábytkem, kočárky nebo jinými předměty a materiály. **Společné komunikace** slouží jako únikové cesty, proto **musí být trvale volné**. V případě, že Společenství bude pro porušení tohoto bodu uložena finanční, či jiná sankce, bude tato vymáhána na vrub vlastníka, který ji způsobil.
5. V případě vzniku požáru je nutno okamžitě upozornit ostatní obyvatele zvoláním „**HOŘÍ**“, a zahájit hašení hasicími přístroji, umístěnými na chodbách a neprodleně přivolat hasiče na telefonním čísle **150** nebo **112**.
6. Cesta před domem je určena k pěšímu provozu. Zatravněné plochy mají okrasný účel. Uživatelé bytů jsou povinni se vystříhat znečišťování těchto prostor různými druhy odpadků, papírů apod. K tomu jsou určeny kontejnery na odpadky, které jsou umístěny na ulici Chobotská mezi domy č.p. 1728 a 1727 a kontejnery na tříděný odpad (papír, sklo, PET-lahve) jsou řádně barevně označeny a umístěny na ulici Chobotská za parkovištěm před domem č.p. 1728.
7. Je zakázáno cokoli vyhazovat z oken nebo balkónů a chovat se na balkónech tak, že by to zasahovalo do práva a oprávněných zájmů jiných osob a bylo v rozporu s dobrými mravy. Na balkónech je zakázáno provádět činnosti narušující bezpečnost ostatních obyvatel domu, jako jsou – používání grilů, sváření, řezání rozbruškou apod. Tedy absolutní zákaz používání zařízení, která by mohla vézt k vzniku požáru.
8. Uživatel bytu dbá na to, aby se předcházelo výskytu hmyzu v bytě a jeho rozšiřování. Výskyt hmyzu je povinen neprodleně oznámit členu výkonného výboru k zajištění příslušného zásahu. V tomto případě jsou všichni uživatelé bytů, kterých se případný desinfekční nebo desinsekční zásah týká, povinni na výzvu umožnit přístup do bytu. V opačném případě, je-li nutný opakovaný zásah, půjdou náklady na marný zásah k jejich tíži.
9. Květiny a jiné rostliny v oknech a na balkónech musí být zabezpečeny proti pádu. Při zalévání je nutno dbát, aby voda nestékala po zdech a nesmáčela je.
10. Je zakázáno kouřit ve všech společných prostorách domů včetně výtahu.
11. Běžný úklid společných prostor jakož i bezprostředního okolí domu zajišťují vlastníci, případně společnost (firma), vykonávající tuto činnost. Při mimořádných situacích, kdy uživatel bytu znečistí společné prostory (při malování, stěhování apod.) je povinen neprodleně po ukončení prací odstranit způsobené znečištění.
12. Bezpečnostní pravidla pro provoz dílny společenství jsou součástí zvláštního dokumentu.

Článek VIII.

DRŽENÍ DOMÁCÍCH ZVÍŘAT

1. Uživatel bytu nese plnou odpovědnost za domácí zvířata, která jsou v bytě držena (psi, kočky, morčata apod.). Je současně povinen dbát, aby nedocházelo k rušení užívacího práva ostatních obyvatel domu a byla dodržována čistota v domě. Vlastník zvířete se musí zdržet všeho, čím by nad míru přiměřenou obtěžoval jiného (např. hlukem, pachem, parami, odpady, obtěžováním občanů na veřejných prostranstvích apod.).
2. Vlastník zvířete je neprodleně povinen odstranit zvířecí exkrementy ze znečištěných společných prostor a veřejných prostranství v okolí domu č.p. 1727.
3. Zvířata mohou být držena výhradně v bytě uživatele.
4. Písemného souhlasu výboru SVJ je třeba k držení většího počtu (více jak **dva kusy** od jednoho živočišného druhu) domácích zvířat nebo i jednotlivých neobvyklých zvířat, včetně jedovatých nebo jinak nebezpečných, pokud nepodléhají režimu obecně závazných právních předpisů.
5. V případě oprávněné stížnosti jiného uživatele na obtěžování hlukem, zápachem, agresivitou nebo jiným způsobem projedná stížnost výbor SVJ. Pokud toto jednání bude bezvýsledné, budou využity k řešení situace i další nástroje či pomoc příslušných institucí.
6. Každý chovatel zvířete odpovídá za chování svého zvířete a způsobené škody na společném majetku společenství SVJ a za ohrožení zdraví osob nebo dalších zvířat (přenosné choroby apod.) nebo ublížení na zdraví spolubydlících osob. Pokud to vyžaduje situace (týká se všech obyvatel domu), je povinen toto sdělit výboru SVJ.
7. Každý chovatel musí dodržovat povinnosti vyplývající ze zákonů, nařízení a vyhlášek souvisejících s chovem zvířat (očkování zvířat, registrace, způsob chovu – řádná péče, odpočinek, přirozený pohyb apod.). Pokud chovatel porušuje tyto normy (např. týrá zvířata) a dochází tak k ohrožení nebo obtěžování ostatních osob je povinen každý uživatel učinit nápravné opatření sám nebo se obrátit o pomoc na výbor SVJ.

Článek IX.

POVINNÉ INFORMACE A MÍSTA ZVEŘEJNĚNÍ

1. Uživatelé bytů jsou povinni vyznačit své jméno na poštovních schránkách a na zvoncích u bytů. Označení jsou povinni udržovat v čitelném a aktuálním stavu. Označení zvonků u vchodu provádí oprávněná osoba.
2. U vchodu je umístěna informační nástěnka, na které budou uživatelé bytů informováni o schůzích a sděleních výboru SVJ. Správce domu je také povinen na nástěnce uveřejňovat všechna důležitá oznámení o opatřeních týkajících se údržby a užívání bytů, společných prostor a zařízení domu. O nástěnky pečují členové výboru.
3. Pro komunikaci s výborem slouží elektronická adresa svj1727@seznam.cz, poštovní schránka SVJ a další informace je možno získat na www.svj1727.cz.

4. Kontakty pro hlášení poruch a havárií a některá důležitá čísla jsou uvedena a aktualizována na www.svj1727.cz v sekci „Nástěnka“ a na informační nástěnce v domě (číslo pro vyproštění z výtahu je umístěno v kabině výtahu).
5. Je zakázáno vylepovat cokoli na částech domu, které k tomu nejsou určeny.

Článek X.

ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

1. Dojde-li ke sporu ve vztazích upravených tímto domovním řádem, bude se spor řešit přednostně vzájemnou dohodou při respektování všech výchozích podkladů, z nichž tento domovní řád vychází, jako jsou stanovy, platné zákonné normy a zásady občanského soužití.
2. Nedojde-li k dohodě, může se kterákoliv ze stran obrátit na soud.
3. Tento Domovní řád byl schválen na shromáždění Společenství vlastníků Chobotská 1727 dne 19. května 2016 a vstupuje v platnost dne 1. června 2016.
4. Domovní řád může být měněn nebo doplňován na základě vzniklých potřeb. Náměty k jeho doplnění nebo úpravám má právo podávat každý z uživatelů bytu. Schvalování doporučených změn se provádí na schůzi Společenství vlastníků Chobotská 1727.

V Brandýse nad Labem dne 19. května 2016



Ing. Zdeněk Cívín

.....
Předseda společenství