

DOMOVNÍ ŘÁD

Společenství Plickova 571-572,

Plickova 572, 149 00, Praha 4 - Háje

I. ÚVODNÍ USTANOVENÍ

1. Domovní řád Společenství vlastníků SVJ 237 vychází ze Stanov tohoto společenství a obsahuje pravidla pro užívání bytů, nebytových prostor a společných částí domu a jejich zařízení. Jeho dodržování má přispět k tomu, aby dům byl řádně užíván, aby byla zajištěna bezpečnost při jeho užívání, byl udržován a nedocházelo ke zbytečnému navyšování nákladů při jeho údržbě.

2. Ustanovení tohoto domovního řádu jsou závazná pro všechny osoby, které užívají byty, společné prostory a zařízení, tj. pro vlastníky bytů, členy jejich domácností a jejich nájemníky (dále jen „uživatel bytu“). Domovní řád platí i pro osoby, které v domě nebydlí, tj. pro návštěvy a pro osoby a firmy, které zde vykonávají činnost související se správou, údržbou a opravami objektu, která byla zadána pověřenou osobou nebo výborem SVJ.

II. UŽÍVÁNÍ SPOLEČNÝCH PROSTOR A ZAŘÍZENÍ DOMU

1. Společných prostor se užívá pouze k určenému účelu. Vchody, chodby, schodiště i jiné prostory se udržují volné. Nelze je využívat na odkládání a skladování věcí ani pro umístování jakýchkoli předmětů nepatřících do vybavení domu. Vlastníci bytů jsou povinni na výzvu výboru Společenství zanechat nedovoleného užívání společných prostor a neprodleně odstranit své věci, které zde skladují.

2. Společné prostory v domě jsou opatřeny osvětlením. V rámci bezpečnosti osob i ochrany majetku je třeba je udržovat funkční. Nefunkční či chybějící žárovky doplní na upozornění vlastníků určená osoba.

3. Objekt je trvale uzavřen, z tohoto důvodu tak vedou od domovních dveří zvonky do všech bytů. Všichni obyvatelé domu jsou povinni při odchodu z objektu zajistit za sebou dovření zámku vchodových dveří do stavu zabraňujícímu snadnému vniknutí do objektu nepovolané osobě, podobně jako činí v případě dveří svého bytu. Do domu lze umožnit vstup pouze vlastním návštěvám, které bude uživatel bytu doprovázet již od vchodových dveří. Jiným osobám nelze vstup do domu umožnit.

4. Každý vlastník bytu obdrží od výboru SVJ tolik čipů od vchodových dveří domu, kolik je v jeho bytě hlášeno osob k trvalému bydlení + jeden čip navíc. Další čipy lze získat pouze za úplaty (kauci). Rovněž náhrada za ztracený čip je zpoplatněna.

5. Ve společných prostorách včetně suterénu, sklepních kójích a ve výtahové kabině je zakázáno kouření a manipulace s otevřeným ohněm.

6. Uživatel bytu je povinen nahradit škody, které na společných částech nebo zařízení domů způsobil on nebo jeho hosté. Náhradou se rozumí buď uvedení do původního stavu nebo náhrada v penězích.

7. Uživatel bytu a osoby s ním společně bydlící jsou povinni udržovat v domě a jeho okolí pořádek a čistotu. Vyklepávat koberce, rohožky a ostatní věci je možné pouze na místě k tomu určeném (v prostředí popelnicového stání), tj. nikoliv z oken či lodžii, podobně jako z nich nesypat popel z cigaret, neodhazovat nedopalky a potraviny. Pokud uživatel bytu při mimořádných situacích znečistí společné prostory (při malování, stěhování apod.) je povinen neprodleně po ukončení prací odstranit způsobené znečištění.

III. PRÁVA A POVINNOSTI VLASTNÍKA BYTU

1. Společenství hradí údržbu a opravy společných částí.
2. Vlastník bytu může provádět úpravy bytu v souladu se stavebním zákonem č.183/2006 Sb. U stavebních úprav je nutné informovat výbor Společenství. Úpravami v bytě nesmějí být ohrožena vlastnická práva vlastníků ostatních bytů ani nesmí být ohrožena funkčnost společných částí domů. Pokud při opravách a úpravách bude vlastník potřebovat užívat společných částí domů nad obvyklou míru, potřebuje k tomu souhlas výboru Společenství.
3. Bez souhlasu výboru a stavebního povolení není dovoleno provádět takové úpravy bytu, jimiž by byl měněn vzhled domu, ohrožena jeho statika nebo jinak narušena funkčnost technického zařízení domu.
4. Vlastník musí 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. Dále je povinen po předchozím oznámení umožnit přístup do bytu či nebytového prostoru za účelem zjištění technického stavu bytu (nebytového prostoru) a provedení odečtu, kontroly, případně výměny měřidel tepla, teplé a studené vody a provedení příslušných revizí.
5. V zájmu předcházení případného násilného otevření bytu nebo nebytového prostoru z důvodu havárie se v případě déle trvající nepřítomnosti uživatele bytu doporučuje oznámit pověřené osobě nebo výboru SVJ kontaktní adresu a telefon osoby zplnomocněné ke zpřístupnění bytu. Vlastník bytu, který sám zde trvale nebydlí je povinen oznámit výboru korespondenční adresu nebo jiný způsob kontaktu za účelem doručování nutných informací.
6. Vlastník bytu, který byt pronajímá nebo jej přenechává dočasnému užívání třetí osobě, je odpovědný za to, že tyto osoby dodržují domovní řád v celém rozsahu. Současně oznámí výboru počet osob, které budou takto byt užívat.
7. Uživatelé jsou povinni zabezpečit, aby v domě nebyly ukládány látky snadno vznětlivé, či jinak nebezpečné a nebylo užíváno otevřeného ohně v prostorách s nebezpečím vzniku požáru. Zabezpečit, aby věci uložené ve sklepech nebyly zdrojem šíření hmyzu a hlodavců, požárního ohrožení a zápachu, být pozorní k vzniklým závadám a neprodleně na ně upozornit člena výboru.
8. Květiny v oknech a na lodžích musí být zabezpečeny proti pádu, za bezpečnost odpovídá vlastník.
9. Odpadky se vysypávají do určených kontejnerů v blízkosti domů. Uživatelé bytů jsou povinni udržovat kolem nádob čistotu a pořádek. Není dovoleno odkládat nepotřebné předměty vedle těchto kontejnerů.

IV. NOČNÍ KLID, DENNÍ ŘÁD

1. Noční klid (zákonem č. 258/2000 Sb. o ochraně veřejného zdraví § 34 nazýván *noční dobou*) musí být dodržován v době od 22:00 do 6:00 hod. V této době není dovoleno hrát na hudební nástroje, používat vysavačů a jiných hlučných zařízení a přístrojů (robotů, vrtaček, praček), zpívat, hlučně se bavit, způsobovat větší hluk např. úklidem bytu,

manipulací s předměty přicházející do kontaktu s nezakrytou podlahou.(laminovaná podlaha / dlažba). V této době je žádoucí používat televizní / audio reprodukcí přístroje způsobem, aby jejich zvuk nepronikal do okolních bytů. Uživatelé bytu jsou odpovědní i za hluk, který mohou způsobovat s nimi žijící zvířata a podle okolností mu zabránit.

2. Hlučné práce v bytech vlastníků mohou být prováděny výhradně ve všední dny v době od 8.00 - 18.00 hodin, v sobotu omezeně od 9.00 -18.00, v neděli a o svátcích bez hlučných prací. Výbor SVJ nebude hlučné práce na objektu plánovat na víkendy a svátky.

3. Vlastník každého bytu má právo zhotovit si na vlastní náklady jeden klíč ke společným uzamykatelným prostorám. Tyto prostory nesmí sloužit ke skladování nepotřebných věcí, o případné změně jejich užívání rozhodnou vlastníci společně.

4. Osobní výtah jsou oprávněni používat všichni uživatelé bytů. Současně jsou povinni dodržovat pravidla pro jeho používání, jména počet osob a vyznačenou nosnost Výtah smí ovládat pouze osoba starší 10 let, děti do tohoto věku nesmějí užívat výtah bez dozoru. V případě přepravy nadměrného nákladu (v kabině jinak určené pro přepravu osob) jsou povinni dbát, aby nedošlo k poškození interiéru a podlahy. K asistenci mohou přizvat dozorce výtahu, jenž klíčem zajistí režim priority jízdy.

V. DRŽENÍ DOMÁCÍCH ZVÍŘAT

1. Uživatel bytu nese plnou odpovědnost za domácí zvířata, která jsou v bytě jím užívaném držena. Současně je povinen dbát, aby nedocházelo k rušení užívacího práva ostatních obyvatel domu a byla dodržována čistota v domě a jeho okolí. Případné škody způsobené na společných částech zařízení nebo vybavení domu je povinen uhradit. Dále chovatelé domácích zvířat jsou povinni ekrementy svých domácích zvířat ze společných prostor uklidit. Volné pobíhání psů je ve společných plochách objektu je zakázáno.

2. Chov a držení psů v bytech podléhá obecně závazným právním předpisům, a předpisům a vyhláškám Městského úřadu P11, kterými jsou majitelé psů povinni se řídit.

3. Chov ostatních zvířat, která mohou ohrozit zdraví nebo život spoluobčanů (jedovatých nebo jinak nebezpečných) je chovatel povinen oznámit výboru SVJ.

4. Uživatel bytu dbá na to, aby se předcházelo výskytu hmyzu v bytě a jeho rozšiřování. Výskyt hmyzu je povinen neprodleně oznámit členu 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.

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. Rovněž tak je povinností zpřístupnit tato zařízení, která jsou společným vlastnictvím a nejsou součástí jednotlivých bytů (tj. stoupací vedení s uzavíracími ventily a hlavní potrubí odpadu).

2. Mezi nejzákladnější preventivní opatření k předcházení poruch patří uvnitř bytu:

- nepřetěžovat elektrickou instalaci používáním náročnějších spotřebičů než připouští norma
- pravidelně 1x za 2 roky se doporučuje provést dotažení všech svorek v zásuvkách a vypínačích odbornou firmou na náklady vlastníka bytu

- používat plynové spotřebiče (sporák) pouze takové, které jsou v dobrém technickém stavu, se spolehlivými uzávěry, pravidelně kontrolovat těsnost spojů
- uzávěry radiátorů topení, ventilů teplé a studené vody alespoň 2x ročně pootočít - průběžně kontrolovat odkapávání vody z ventilů (baterií) a únik vody na klozetu (čěření hladiny)

3. Předepsané technické, bezpečnostní i protipožární prohlídky, zkoušky a revize jsou organizovány výborem SVJ a jsou hrazeny z fondu oprav Společenství.

VII. BEZPEČNOST A POŘÁDEK

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

- 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, el. proudu a plynu vypnuty
- každý uživatel bytu je povinen vědět, že telefonní číslo 112 platí pro veškerá tísňová volání (hasiči, lékařská služba, policie)
- 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. Včas upozornit na závady ve společných prostorách domu na nedostatky, které se musí operativně řešit přes komunikaci na vývěskách domů.

3. Hlavní domovní uzávěry vody, plynu, domovní elektrické rozvaděče (pro strojovnu výtahu a pro osvětlení domu) a rozvaděče do jednotlivých bytů musí být označeny. Je nutností označit i čísla bytů nad vstupem do bytu. Manipulace s těmito zařízeními je povolena pouze oprávněným osobám.

4. Vstup na střechu domu, do strojovny výtahu a do technického podlaží je dovolen pouze oprávněným osobám.

6. V případě vzniku požáru je nutno okamžitě upozornit ostatní obyvatele zvoláním „HOŘÍ“, a zahájit hašení hasicími přístroji nebo hadicí z hydrantu, umístěnými na chodbách a neprodleně přivolat hasiče.

VIII. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

1. Tento Domovní řád byl schválen usnesením shromáždění Společenství vlastníků

dne 12.12. 2012 a vstupuje v platnost dne 12.12. 2012.

2. 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 shromáždění Společenství vlastníků.