

# Domovní řád

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

Společenství domu č.p. 355,356, Sídliště č.p. 355, 340 21 Janovice nad Úhlavou

## Preambule:

Pravidla mají přispět k tomu, aby vztahy a vzájemné soužití mezi vlastníky a obyvateli bytů byly klidné, vyrovnané, přátelské nebo alespoň uspokojivé.

Tato pravidla jsou součástí zakládajících dokumentů Společenství vlastníků a jsou závazná pro všechny členy tohoto společenství. Členové Společenství domu (dále jen Společenství) jsou povinni přenést povinnost dodržování těchto pravidel na obyvatele bytů v případě, že byt bude přenechán k dispozici jiné osobě. Tato pravidla vycházejí z obecně závazných právních předpisů jakož i z dobrých mravů a obecných zvyklostí a jejich dodržováním se předejde možným konfliktům a napětím v sousedských vztazích.

Z tohoto důvodu je jejich dodržování v rozsahu od povinnosti ze zákona až po dodržování vyplývající ze slušného chování a vzájemné lidské ohleduplnosti Společenstvím důsledně vyžadováno a porušování těchto pravidel podléhá postihům, které budou kategoricky uplatňovány.

## I. ÚVOD

Domovní řád Společenství vychází ze Stanov tohoto společenství a zahrnuje i některá organizační pravidla.

Tento domovní řád má přispět k tomu, aby domy byly řádně užívány, udržovány na požadované úrovni, aby bylo zabráněno jejich poškozování a znehodnocování. Dodržováním zásad tímto řádem vyhlášených je možno předcházet škodám, zajistit bezpečnost při užívání domů, a snižovat náklady při jejich údržbě a opravách.

Ustanovení tohoto domovního řádu jsou závazná pro všechny osoby, které užívají byty, společné prostory a zařízení v domech na Sídlišti č.p.355-356 v Janovicích nad Úhlavou, tj. pro vlastníky bytů a členy jejich domácností, pro vlastníky bytů a pro vlastníky bytů a jejich nájemníky (dále jen „uživatel bytu“).

## II. UŽÍVÁNÍ BYTŮ A SPOLEČNÝCH PROSTOR

1. Bytem se rozumí samostatná bytová jednotka, ohraničená vstupními dveřmi, uzavíracími ventily přívodu teplé a studené vody, a elektroměrem. Součástí bytu jsou rovněž okna a veškerá vnitřní instalace (potrubní rozvody vody a ústředního topení, elektro-instalace), kromě stoupacích vedení až po uzavírací ventily a kromě hlavního potrubí odpadu. Příslušenstvím bytu jsou dále uzavíratelná sklepní kóje, příslušející k danému bytu.

2. Společnými prostorami se rozumí části domu ve společném spoluvlastnictví, určené pro společné užívání, a to zejména základy, hlavní stěny, vchody, schodiště, chodby, balkony, půdy, střecha, společné antény, hlavní vodovodní, kanalizační, elektrické sítě, prostory pro ukládání kol, sušení prádla, další místnosti bez specifického označení a chodba mezi sklepními kójemi.

3. Nebytové prostory jsou jednotlivé místnosti nebo soubory místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k jiným účelům, než k bydlení (např. Podnikatelské činnosti, ateliéry atd.) Nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu ani společné prostory (části) domu.

4. Každý uživatel bytu je oprávněn užívat veškeré společné prostory jen podle jejich určení. 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. Zajišťovat provádění revizí elektro v bytě.

5. Uživatel bytu je povinen nahradit škody, které na jiných bytech nebo společných částech nebo zařízení domů způsobil on nebo jeho hosté. Náhradou škody se rozumí buď uvedení do původního stavu nebo náhrada v penězích. Bez souhlasu výboru společenství (dále jen výbor) a bez stavebního povolení není dovoleno provádět takové opravy bytu a jeho zařízení, jimiž by byl měněn vzhled domu, ohrožena jeho statika nebo jinak narušena funkčnost technického zařízení domu (plyn, vytápění, voda, elektrotechnika, domácí telefon, televizní anténa apod.).

6. 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 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 výbor právo vlastníka vyzvat jak k úhradě případně vzniklých škod, tak i k ukončení podobného nájemního vztahu.

7. 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 Společenství, zejména pak otázku finančního vyrovnání případných dluhů na nájemném nebo fondu oprav. Současně bude projednána nová kalkulace záloh v závislosti na změněném počtu osob bytů užívajících. Pokud vlastník bytu svůj záměr s výborem neprojedná, je výbor oprávněn kalkulovat úhradu společných nákladů podle svého vlastního uvážení.

8. 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 event. zjišťování stanovisek nebo rozhodnutí. Za takto vzniklé zvýšené náklady (poštovné, telef. poplatky apod.) je výbor oprávněn účtovat přiměřený paušální poplatek.

### **III. DENNÍ ŘÁD**

1. Noční klid musí být dodržován v době od 22.00 hod. do 6.00 hod. V této době není dovoleno hrát na hudební nástroje, používat vysavačů a jiných hlučných zařízení a přístrojů (robotů, vrtaček, atd.), zpívat, hlučně se bavit a způsobovat větší hluk. V této době je žádoucí používat televizi, rozhlasové nebo gramofonové přístroje používat 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 s nimi žijící zvířata (štěkáni, vytí, apod.) a podle okolností tomu zabránit.

2. Vlastník každého bytu má právo na jeden klíč ke každé ze společných uzamykatelných prostor (kočárkárna, sušárna, atd.). Tyto prostory nesmí sloužit ke skladování nepotřebných věcí. O případné změně jejich užívání rozhodnou vlastníci společně.

3. Uživatel bytu je povinen podílet se na zajišťování pořádku a čistoty v domě, zejména na úklidu společných prostor v domě, zametání a mytí schodů a chodeb, udržování čistoty ve sklepě, čištění schodišťových oken, zábradlí, osvětlovacích zařízení, vchodových dveří a odklizení sněhu z chodníků přilehlých k domu v zimním období, podle zásad a v rozsahu stanovených rozpisem služeb v domě či podle zásad v domě obvyklých. Úklid a čištění se provádí pokud potřeba nevyžaduje častějších úkonů, minimálně 1x týdně. Zavíní-li znečištění společných prostor některý z uživatelů bytu, je povinen znečištění okamžitě odstranit, jinak může být odstraněno na jeho náklad.

### **IV. 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 (elektrická instalace, požární technika, vodoměry), běžné opravy, generální opravy, modernizace a rekonstrukce - . V zájmu řádného provedení těchto prací je uživatel bytu povinen umožnit přístup k vodovodní, 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 (viz bod 1. čl. II tohoto Domovního řádu).

2. Mezi nejzákladnější preventivní opatření k předcházení poruch patří:

a) uvnitř bytu

- nepřetěžovat elektrickou instalaci používáním náročnějších spotřebičů než připouští norma,
- používat pouze takové spotřebiče, které jsou v dobrém technickém stavu,
- pravidelně, alespoň 1x měsíčně protáčet uzávěry radiátoru topení, ventilů teplé a studené vody, uzávěrů přívodu vody do nádrže klozetové mísy, aby nedošlo k jejich znehynění,
- průběžně kontrolovat odkapávání vody z ventilů (baterií) a únik vody na klozetu (čeření hladiny).

b) společné prostory

- dodržovat pravidla protipožární ochrany,
- kontrolovat v každém poschodí způsob větrání a po vyvětrání zavírat chodbová okna,
- 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.

3. Předepsané technické, bezpečnostní i protipožární prohlídky, zkoušky a revize budou organizovány správcem domu a budou hrazeny z fondu oprav Společenství domu č.p. 355,356.

### **V. BEZPEČNOST A POŘÁDEK**

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

a) Uživatelé bytu jsou povinni zamykat dům v době od 22.00 do 6.00 hodin. V případě, že výbor rozhodne o tom, že dům bude uzavřen stále, jsou všichni obyvatelé domu toto rozhodnutí povinni respektovat.

b) každý uživatel bytu je povinen dodržovat pravidla bezpečnosti práce, zejména při manipulaci s elektrickými spotřebiči a při odchodu z bytu se přesvědčit, zda jsou všechny přívody vody a el. proudu vypnuty.

c) každý uživatel bytu je povinen vědět, že telefonní číslo 112 platí pro veškerá tísňová volání (hasiči, lékařská služba, policie).

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.

2. Hlavní uzávěry vody, rozvodné skříně pro osvětlení domu a do jednotlivých bytů musí být označeny. Manipulace s těmito zařízeními je povolena pouze oprávněným osobám.

3. Vstup na střechu domu je dovolen pouze oprávněným osobám.

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

5. V případě vzniku požáru je nutno okamžitě upozornit ostatní obyvatele zvoláním „HOŘÍ“ a neprodleně přivolat hasiče.

6. Kontejnery na odpadky jsou umístěny před domem č.p. 356, tyto budou zabezpečeny zámekem. Každý byt obdrží jeden klíč. Vždy ve čtvrtek večer, nebo v pátek ráno je nutno zajistit odemčení zámku, aby mohly být odpadní nádoby vyprázdněny při svozu (vždy v pátek v dopoledních hodinách). Kontejnery na tříděný odpad (papír, sklo, PET-lahve) jsou řádně barevně označeny a umístěny před samoobsluhou SPAR Lukešová, taktéž u panelového domu č.p. 357,358.

7. Zatrávněné plochy před domem mají okrasný účel. Uživatelé bytů jsou povinni se vystříhat znečišťování těchto prostor různými druhy odpadků, papírů apod.

8. Chovat nebo držet psy, kočky a jiná zvířata v bytě je dovoleno v souladu s platnou vyhláškou města či obce, pokud to nebude zakázáno rozhodnutím hygienika popř. jiným orgánem na základě právních předpisů k tomu zmocněných. Nájemce bytu nese plnou odpovědnost za domácí zvířata, který 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 a okolí.

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

10. Je zakázáno kouřit ve všech společných prostorách domu.

## **VI. ZDROJE INFORMACÍ**

1. Základním zdrojem informací pro všechny obyvatele jsou nástěnky v přízemí jednotlivých domů. Jejím prostřednictvím předává výbor Společenství a správce domu nejdůležitější informace všem obyvatelům domu.

2. Dalším zdrojem informací je web společenství na adrese <http://www.jaj.cz/355356/>

3. Vlastníci v případě žádosti komunikují písemně a výbor odpovídá písemnou formou s řádným zdůvodněním případného zamítavého stanoviska.

## **VII. OBECNÁ USTANOVENÍ**

V případě porušení tohoto Domovního řádu a opatření a při vyčerpání všech přípustných nápravných prostředků je výbor Společenství povinen ostatním vlastníkům bytových jednotek oznámit druh porušení, resp. přestupku a jméno viníka. Pokud bude Společenstvím domu odsouhlasen systém a výše pokut, může výbor viníkovi tuto pokutu uložit. Pokuta pak bude připočítána k pravidelnému měsíčnímu poplatku a bude inkasována společně s ním.

## **VIII. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ**

1. Tento Domovní řád byl schválen usnesením výboru Společenství domu dne 4. prosince 2006 a vstupuje v platnost dne 1. ledna 2007.

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 buď na schůzi Společenství domu, anebo formou oběžníku.

V Janovicích nad Úhlavou dne 4. prosince 2006