

DOMOVNÍ ŘÁD

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

Domovní řád Společenství vlastníků jednotek tř. Tomáše Bati 1827, Otrokovice 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.

ČI. 1

Základní ustanovení

1.1. Dům a jeho společné části, bytové a nebytové jednotky, které jsou ve spoluvlastnictví a vlastnictví jednotlivých vlastníků (dále jen vlastníci), musí být užívány a udržovány tak, aby nedocházelo k jejich poškozování a znehodnocování.

1.2. Základní práva a povinnosti vlastníků upravují Stanovy Společenství vlastníků, zákon č. 72/1994 Sb. o vlastnictví bytů, Občanský zákoník a předpisy související. Společenství vlastníků zastupuje statutární orgán – výbor, jehož jménem jedná předseda nebo v jeho nepřítomnosti místopředseda (dále jen Společenství).

1.3. Správu a provoz domu a jeho společných částí (dále jen prostor) zajišťuje na základě smlouvy o správě nebo mandátní smlouvy správce domu (dále jen správce).

ČI. 2

Působnost domovního řádu

2.1 Ustanovení tohoto domovního řádu jsou závazná pro všechny osoby, které užívají bytové jednotky, nebytové jednotky, společné prostory a zařízení v domě tř. Tomáše Bati č. 1827, tj. pro vlastníky bytů/nebytů a členy jejich domácností, pro vlastníky bytů/nebytů a jejich zaměstnance, a pro vlastníky bytů/nebytů a jejich nájemníky (dále jen „uživatel“).

2.2 Za členy své domácnosti, nájemce a návštěvníky svých jednotek (bytových nebo nebytových) zodpovídá vlastník jednotky.

ČI. 3

Povinnosti uživatelů

3.1 Vlastník jednotky, člen jeho domácnosti, nájemník či návštěvník (dále jen uživatel) je povinen užívat prostor řádně a řádně požívat plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu a dbát při výkonu svých práv, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním uživatelům výkon jejich práv.

3.2 Uživatel nesmí provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v bytě vyžadující stavební povolení nebo ohlášení stavebnímu odboru pokud toto povolení není vystaveno

nebo nenabylo právní moci rozhodnutí, a to ani na svůj náklad. Oznamovací povinnost o těchto úpravách či změnách vůči Společenství tím není dotčena.

3.3 Uživatel je povinen umožnit pověřenému zástupci Společenství nebo správce, aby provedl prohlídku prostor a jeho zařízení ve vhodné, předem sjednané době za účelem instalace a údržby zařízení na měření tepla a vody, odečtu naměřených hodnot a pokud to nezbytně vyžadují úpravy, provoz, opravy apod. ostatních prostor (jednotek nebo domu jako celku).

3.4 Umisťovat reklamu, vývěsky, inzeráty nebo jiná zařízení na společných částech domu určená v Prohlášení vlastníka lze jen se souhlasem Společenství a v souladu s Pravidly pro umísťování reklamy a jiných zařízení na společných částech domu.

3.5 Uživatel bytu je povinen instalovat a udržovat svoji jmenovku na zvonkovém panelu, poštovní schránce a vstupních dveřích do bytu.

3.6 Uživatel je povinen odstranit závady a poškození, které způsobil v domě sám nebo ti, kdo s ním bydlí, případně další osoby /nájemníci/, jimž umožnil vstup do domu. Za nezletilou osobu odpovídá její zákonný zástupce. Nestane-li se tak, má Společenství právo, po předchozím upozornění vlastníka, závady a poškození odstranit a požadovat od vlastníka náhradu.

3.7 Uživatel je povinen oznámit Společenství svůj záměr, při kterém by omezil nebo jiným způsobem znemožnil výkon práv ostatních uživatelů v domě, například stěhování, přepravu nebezpečného nebo nadměrného předmětu, přestavbu nebo úpravu jednotky, při které by způsobil hluk, prach apod., mimořádnou společenskou akci ve své jednotce atd., a je povinen ve své činnosti postupovat v souladu s pokyny Společenství tak, aby nedošlo ke škodě na majetku nebo na zdraví ostatních uživatelů v domě.

3.8 Uživatel je povinen písemně požádat Společenství o souhlas s každým podnájem bytu /garáže/ a do 30 dnů zaslat seznam – počet osob, jména, příjmení a data narození.

3.9 V případě zániku nájemného práva k bytu /nebytovému prostoru/ je nájemce povinen předat vlastníkovi bytu klíče od vstupu do domu, bytu /včetně jeho příslušenství/ od poštovní schránky a od vstupu do společných částí domu.

3.10 V zájmu předcházení případů násilného otevření bytu, z důvodu havárie apod., doporučuje se pro případ déle trvající nepřítomnosti uživatele bytu oznámit výboru samosprávy místo přechodného pobytu /adresu/, číslo telefonu nebo jméno /adresu, mobil/ osoby, zplnomocněné ke zpřístupnění bytu.

Čl. 4

Užívání společných prostor a zařízení domu

4.1 Společných prostor a zařízení domu se užívá k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení. Vchody, chodby, schodiště a jiné společné prostory se udržují volné, není přípustné do nich umísťovat nábytek neb odkládat předměty omezující jejich užívání nebo bezpečný průchod.

4.2 O čistotu a pořádek ve společných prostorách a na společném pozemku okolo domu se stará Společenství prostřednictvím smlouvy na úklid s určenou firmou. Způsobí-li mimořádné znečištění zjištěná osoba, je povinna neprodleně znečištění odstranit, jinak bude odstraněno na její náklad.

4.3 Kontejnery na odpady jsou umístěny na vyhrazeném místě u obslužné komunikace určené k vjezdu na parkoviště a do garáží. Kontejnery na tříděný odpad (papír, sklo, PET láhve) jsou barevně označeny a umístěny tamtéž. Všichni uživatelé jsou povinni v těchto místech dodržovat maximální čistotu a způsobené znečištění ihned na své náklady odstranit.

Do kontejnerů je zakázáno umísťovat tekutý odpad (fritovací a jiné oleje), jakýkoliv odpad živočišného původu většího rozsahu (podstatnou část nebo celé kusy jatečných zvířat nebo uhynulých domácích zvířat, zbytky z velkokapacitních kuchyní restauračních, kavárenských, občerstvovacích, zábavních či jiných obdobných činností) nebo obsahující zápalné, výbušné, nebezpečně hořlavé nebo jedovaté složky.

4.4 K elektrickým rozvaděčům, hlavním uzávěrům vody, kanalizačním čistícím otvorům, k hlavním uzávěrům topení a jiným podobným zařízením, požárním a bezpečnostním únikovým cestám apod. pokud jsou ve společných prostorách, musí být vždy zajištěn volný přístup.

4.5 V případě uzavření domovních uzávěrů vody, topení apod., musí správce zajistit, aby jejich uzavření a jejich opětné otevření bylo uživatelům včas oznámeno.

4.6 Jakékoliv opravy a zásahy do elektrických rozvodů, jakož i připojování předimenzovaných spotřebičů, různá provizorní vedení apod. není dovoleno.

4.7 Je zakázáno využívat společné prostory domu k provádění hlučných, zapáchajících a znečišťujících aktivit.

Čl. 5

Otevírání a zavírání domu

5.1 Vstupní dveře do domu je nutno používat s maximální opatrností a dbát na jejich zavírání po každém průchodu, aby bylo zamezeno vstupu cizích osob do domu. Úplné uzavření výklopných vrat garáže je každý uživatel povinen zkontrolovat ihned po jejich použití.

5.2 Je přísně zakázáno otevírat dveře jiným než běžným způsobem, tj. otevíráním kliky.

5.3 V případě stěhování, průchodu s předměty nadměrných velikostí a podobných aktivitách je povinnost zajistit při průchodu dveří asistenci další osoby za účelem ochrany dveřního systému a zajištění bezpečnosti.

Čl. 6

Sklepy, chodby, balkony, výtah, střecha, garáž

6.1 Kouření, užívání otevřeného ohně, užívání alkoholu, omamných a psychotropních látek a jakákoliv shromažďování osob /pokud není svoláno z podnětu Společenství/ ve společných prostorách domu je přísně zakázáno pod pokutou až do výše 10.000,- Kč. Je zde také zakázáno zdržování se osob nebydlících v domě.

6.2 V době mrazů musí být okna a vstupní dveře ve společných prostorách domu uzavřeny.

6.3 Všem uživatelům je zakázáno vystupovat na střechy domu bez souhlasu správce nebo Společenství, aby nedocházelo k poškození povrchu střechy nebo zde umístěných zařízení.

6.4 Květiny v oknech, na balkónech a terasách apod. musí být zajištěny proti pádu. Při zalévání a úklidu balkónů a teras je třeba dbát na to, aby voda ani prach a nečistoty nestékaly na balkóny, terasy a prostory pod nimi. Vlastníci jednotek s balkony a terasami nad veřejnými chodníky a příjezdovými komunikacemi ke garážím jsou zodpovědní za znečištění nebo újmu na zdraví nebo majetku zde procházejících osob.

6.5 Z oken, lodžii, balkonů a teras na chodbách i schodištích je zakázáno klepat koberce a matrace, sypat odpadky či prach, kartáčovat obuv nebo jiné znečištěné věci.

6.6 Ve společných částech ani ve sklepních prostorách není dovoleno zasahovat do elektrické instalace a používat vlastní chladničky, mrazničky nebo jiné elektrické spotřebiče.

6.7 Všichni uživatelé jsou povinni dodržovat pravidla pro používání výtahu umístěná v kabině (zejména počet osob, používání výtahu samostatně osobami staršími 10 let, nosnost, způsob ovládní a přivolávání pomoci). Nepoškozovat přivolávací a ovládací panel výtahu a vyčkat do úplného otevření vstupních dveří. V případě poruchy výtahu postupovat v souladu s pokynem Společenství nebo správce na odstranění zjištěné závady při dodržení maximální hospodárnosti se společným fondem oprav a správy, z kterého se tyto opravy hradí.

Čl. 7

Chov domácího zvířectva

7.1. Chovat nebo držet psy, kočky a jiná domácí zvířata je dovoleno jen pokud tato zvířata a jejich chov a držení je v souladu s příslušnými právními a hygienickými normami, nepůsobí hygienické nebo zdravotní závady, neohrožují čistotu a bezpečnost v domě a neobtěžují ostatní uživatele v domě.

7.2. V případě oprávněné stížnosti uživatelů domu je povinen chovatel zvířat v prostorách domu chov nebo držení zvířat neprodleně zrušit. Nesplnění této povinnosti je Společenství povinno oznámit přestupkové komisi MÚ Otrokovice.

7.3. Chovat jakékoliv zvířectvo ve sklepích, garážích a společných prostorách je zakázáno.

7.4. Všichni uživatelé jsou povinni dbát na to, aby se předcházelo výskytu hmyzu ve všech prostorách domu a jeho rozšiřování. Výskyt hmyzu je povinen neprodleně oznámit správci k zajištění příslušného zásahu. V tomto případě jsou všichni uživatelé, kterých se případný desinfekční nebo desinsekční zásah týká, povinni na výzvu Společenství nebo správce umožnit přístup do jednotky. V opačném případě, je-li nutný opakovaný zásah, půjdou náklady na marný zásah k jejich tíži.

Čl. 8

Klid v domě

8.1. Všichni uživatelé v domě (zejména provozovatelé nebo pronajímatelé jednotek) jsou povinni učinit taková opatření a trvale je dodržovat, aby neobtěžovali sousedy a ostatní uživatele v domě nadměrným hlukem, zápachem, prachem nebo činností neslučitelnou s klidným výkonem práv při užívání svých jednotek.

8.2. Noční klid v domě a všech jeho prostorách je v době od 22:00 hod. do 6:00 hod. V sobotu a v neděli do 8:00 hod. V této době se musí uživatelé bytů /nebytových prostor/ zdržet jakéhokoliv hluku.

8.3. Stavební úpravy ve všech prostorách domu a stěhování je povoleno provádět pouze v pracovní dny v době od 8:00 hod. do 18:00 hod. a v sobotu od 10:00 hod. do 17:00 hod. V neděli je tato činnost v domě zakázána.

8.4. Není dovoleno v neděli a ve státem uznané svátky po dobu celého dne a v ostatní dny v týdnu od 20:00 hodin do 8:00 hodin ráno následujícího dne hrát na hudební nástroje a produkovat nad míru přiměřenou poměrům hluk, zejména při používání rozhlasu, televize, videa a jiných přijímačů.

Čl. 9

Povinnosti uživatelů ve vztahu k požární ochraně

Všichni uživatelé prostor i jejich hosté jsou povinni dodržovat veřejně vyvěšené Požární poplachové směrnice ve společných prostorách domu, vydané pro dům a dále:

- 9.1. Dbát zvýšené opatrnosti při skladování, používání hořlavých nebo jiných látek, které mohou způsobit požár nebo jej dále rozšiřovat apod.
- 9.2. Nepoužívat spotřebiče, u nichž byla zjištěna závada bránící jejich bezpečnému provozu až do jejího odstranění.
- 9.3. Vlastníci nebytových jednotek navíc jsou povinni obstarávat a instalovat ruční hasící přístroje a jiná hasící zařízení podle předpisů o požární ochraně ve svých jednotkách v souladu s příslušnými právními předpisy.
- 9.4. Udržovat pořádek ve sklepích, garážích a na jiných místech, ve kterých může dojít ke vzniku požáru a ke ztížení zásahu požární jednotky. Neskladovat žádný materiál a předměty tak, aby znemožnily přístup k rozvodným zařízením elektrické energie, vody aj. nebo ztížily záchranné práce. Udržovat volné chodby, schodiště a další únikové cesty a východy.
- 9.5. Zajišťovat řádný dozor nad dětmi, dbát o to, aby jim byl zamezen volný přístup k zápalkám a k hořlavým látkám a obdobně dohlížet na osoby, které nemohou posoudit následky svého jednání.
- 9.6. Poskytovat součinnost kontrolním skupinám při preventivních požárních kontrolách podle pokynu Společenství nebo správce.
- 9.7. Požární kontroly a odstraňování zjištěných závad statutární orgán – výbor.
- 9.8. Zjištěné závady způsobené uživateli ve vztahu k požární ochraně, zvláště nebyly-li neprodleně odstraněny, jsou hodnoceny jako přestupky - §78 Zákona o požární ochraně. Společenství tyto závady odstraní na účet vlastníka, který závadu způsobil (nebo jeho člen domácnosti, nájemce či návštěvník), přičemž není dotčena povinnost viníka k uhrazení případně uložené pokuty.

Čl. 10

Společná, přechodná a závěrečná ustanovení

- 10.1. Domovní řád je součástí stanov Společenství vlastníků a byl schválen shromážděním Společenství vlastníků dne 25.9.2008 a nabyl účinnosti dne 25.9.2008.
- 10.2. Domovní řád je veřejně přístupný na www stránkách SVJ a na nástěnce v domě v prostoru hlavního vchodu.