

Pravidla pro chování v domě (domovní řád)

Společenství vlastníků jednotek Holasická 1163/10, Opava

Domovní řád Společenství vlastníků jednotek Holasická 1163/10, Opava vychází ze stanov tohoto společenství a zahrnuje i některá organizační pravidla.

Ustanovení tohoto domovního řádu jsou závazná pro všechny osoby, které užívají jednotky, společné prostory a zařízení v budově, tj. v bytovém domě 1163, Opava- Kateřinky (Holasická 10), tzn. pro vlastníky jednotek, pro jejich nájemníky a členy jejich domácností, a pro všechny osoby, jimž vlastník nebo nájemce jednotky nebo členové jejich domácností umožní vstup do budovy (dále jen „uživatel jednotky“).

ZÁKLADNÍ POJMY

Jednotkou se rozumí samostatná jednotka, ohraničená vstupními dveřmi, uzavíracími ventily přívodu teplé a studené vody, plynoměrem, el. rozvaděčové skříň v bytě a ventilem topení. Součástí jednotky jsou rovněž okna a veškerá vnitřní instalace (potrubní rozvody vody a plynu, ústředního topení včetně ventilu, elektro-instalace včetně jističů), kromě stoupacích vedení a kromě hlavního (svislého) potrubí odpadu.

Příslušenstvím k bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem používány (např. sklepní box, spíží komory, ...). Příslušenství náležející k bytu jsou vymezena v evidenčním listu bytu.

Společnými prostory se rozumí části budovy ve společném spoluvlastnictví určené pro společné užívání, a to zejména základy, nosné zdi, vchody, schodiště, chodby, výtahy, střecha, STA, , rozvody tepla a teplé vody, kanalizace, plynu a elektřiny, a to i když jsou umístěny mimo dům, hlavní vodovodní, kanalizační, elektrické a plynové sítě, prostory pro ukládání kol a kočárků a další místnosti bez konkrétního označení. Dále se za společné části domu považují i balkony, lodžie, terasy a příslušenství domu např. přístupové chodníky, přístřešky.

Každý uživatel jednotky je oprávněn užívat veškeré společné prostory jen podle jejich určení. Balkony a lodžie přístupné pouze z bytu jsou v užívání pouze uživateli tohoto bytu. Uzamčené vyhrazené prostory (např. strojovna a šachta výtahu, rozvod internetu, rozvody tepla, STA, dílna ...) pouze pověřeným pracovníkům.

OBECNÉ POVINNOSTI VLASTNÍKŮ A UŽIVATELŮ

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 poplatek.

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 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.

Každý uživatel jednotky je povinen udržovat svou jednotku na svůj náklad ve stavu způsobitelném k řádnému užívání a provádět včas její potřebnou údržbu a opravy tak, aby nerušil, neomezoval ani neohrožoval ostatní uživatele jednotek v jejich užívacích právech a oprávněných zájmech.

Uživatel jednotky je povinen nahradit škody, které na jiných jednotkách nebo společných částech nebo zařízení domů způsobil on sám, členové jeho domácnosti **nebo osoby, jimž umožnil vstup do budovy**. Náhradou škody se rozumí buď

uvedení do původního stavu, nebo náhrada v penězích. Bez souhlasu výboru a bez stavebního povolení není dovoleno provádět takové opravy jednotky a jejího zařízení, jimiž by byl měněn vzhled domu, ovlivněna jeho statika nebo jinak ovlivněna funkčnost technického zařízení domu (plyn, vytápění, voda, elektrotechnika, vzduchotechnika, domácí telefon, výtah, televizní anténa apod.).

Je zakázáno shazovat jakékoli předměty, z oken či balkonů a lodžii. Za případnou majetkovou újmu odpovídá nájemce. Květiny a jiné rostliny v oknech, na balkonech a lodžiích musí být zabezpečeny proti pádu. Při jejich zalévání je nutno dbát, aby voda nestékala a nesmáčela zdi domu. Za případné škody způsobené jednáním v rozporu s tímto ustanovením odpovídá v plném rozsahu nájemce.

Zatrávněné plochy kolem budovy mají okrasný účel. Uživatelé jednotek nesmí znečišťovat tyto prostory žádnými druhy odpadků (papír, prázdné lahve atd.) ani na nich cokoli zanechávat (např. nábytek, nákupní vozíky apod.). Při pobytu na těchto plochách, jsou všichni uživatelé jednotek povinni chovat se tak, aby hlukem nerušili ostatní uživatele.

Ve všech společných prostorách domů je zakázáno kouřit a užívat jakýchkoliv jiných návykových či toxických látek. Je také zakázáno obtěžovat uživatele ostatních jednotek tabákovým kouřem odvětráním do spol. šachty, na chodbu, v blízkosti sousedních oken a odklepávání popílku z okna, balkonu nebo lodžie.

Je zakázáno jakkoliv poškozovat fasádu či jiné části domu (např. malbami, hraním míčových her apod.).

BEZPEČNOST

Každý uživatel jednotky je povinen dodržovat obvyklá pravidla bezpečnosti a protipožární ochrany, zejména při manipulaci s elektrickými a plynovými spotřebiči.

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.

Výtah smí ovládat pouze osoba starší 10 let, s ohledem na jeho vyznačenou nosnost a vyvěšená pravidla provozu, umístěná na dveřích a v kabině výtahu. Děti do 10 let věku nesmějí používat výtah samostatně, ale jen v doprovodu osoby starší 10 let.

Hlavní uzávěry vody, plynu, domovní elektrické rozvodny (pro výtahy a pro osvětlení domu) a rozvodné skříně do jednotlivých bytů musí být označeny. Manipulace s těmito zařízeními je povolena pouze oprávněným osobám, což neplatí v případě havárie či hrozícího rizika, kdy je každý povinen jednat tak, aby zabránil hrozícím škodám.

Vstup na střechu domu, do předávací stanice tepla a do strojovny a šachty výtahů je dovolen pouze oprávněným osobám.

Chodby před jednotlivými byty ve všech podlažích a schodiště musí být stále volně průchodné.

V případě vzniku požáru je nutno okamžitě varovat ostatní osoby v domě (voláním „HOŘÍ“), pokud je to možné, bezpečně opustit dům (pomoci osobám se sníženou pohyblivostí) a neprodleně přivolat hasiče (tel. číslo 150). Jestliže je to v silách osoby, která požár zjistila, je třeba okamžitě zahájit hašení požáru.

Při zjištění úniku plynu je nutno:

- ihned zhasnout všechny plameny (vypnout sporák, zhasnout svíčky, cigaretu apod.);
- otevřít všechna okna a dveře a důkladně vyvětrat;
- uzavřít všechny uzávěry plynu (hlavní uzávěr plynu v bytové jednotce na stoupačce; HUP pod schody před domem);
- nepoužívat otevřený oheň (zápalky, zapalovač, svíčky);
- nekouřit;
- nepoužívat elektrické spotřebiče a nijak s nimi nemanipulovat;
- nepoužívat elektrické zvonky u dveří a netelefonovat;
- varovat ostatní osoby v domě, opustit dům, pomoci osobám se sníženou pohyblivostí;
- informovat pohotovostní službu dodavatele plynu (tel. číslo 1239) – telefonujte mimo dům nebo mimo místo, kde plyn uniká).**

Kontejnery na odpadky jsou umístěny před domem Holasická 8 a Holasická 16. Kontejnery na tříděný odpad (papír,

sklo, plasty) jsou barevně označeny, elektroodpad před Holasickou 9. Je zakázáno odkládat jakýkoli odpad vedle kontejnerů. Jedinou přípustnou výjimkou jsou vánoční stromky, které lze odkládat vedle kontejnerů. Velkoobjemový odpad a stavební suť je zakázáno odkládat do kontejnerů, tento odpad je třeba odvézt do sběrného dvora. Dále je zakázáno odkládat vedle kontejnerů nepotřebné věci všeho druhu.

TECHNICKÝ PROVOZ BUDOVY

Z obecně platných předpisů a ze stanov společenství vyplývá pro vlastníky jednotek povinnost pečovat o řádný provoz a technický stav budovy. 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 jednotky 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 jednotek.

Mezi základní preventivní opatření k předcházení poruch patří:

uvnitř jednotky:

nepřetěžovat elektrickou instalaci používáním náročnějších spotřebičů, než připouští norma a umožňuje technický stav elektroinstalace v jednotce a v domě;
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 radiátorů, ventilů teplé a studené vody a 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).

ve společných prostorách domu:

dodržovat pravidla pro používání výtahu (zejména počet osob, používání výtahu samostatně pouze osobami staršími 10 let), nepřetěžovat výtah;
dodržovat pravidla protipožární ochrany;
dodržovat zákaz kouření a manipulace s otevřeným ohněm ve všech společných prostorách domu;
udržovat všechny chodby v patrech s jednotkami, schodiště, vstupní prostory volné; v těchto prostorách platí absolutní zákaz ukládání jakýchkoli předmětů;
kontrolovat způsob větrání společných prostor domu a po vyvětrání zavírat okna;
udržovat v domě pořádek a čistotu;
prostory určené ke zvláštním účelům používat jen k těmto účelům

Předepsané technické, bezpečnostní i protipožární prohlídky, zkoušky a revize jsou zajišťovány správcem a hrazeny z příspěvků na správu domu a pozemku; revizi plynových spotřebičů v bytech zajišťuje správce a hradí vlastník bytu.

V případě déle trvající nepřítomnosti uživatele bytu oznámit správci domu místo svého pobytu anebo adresu a telefon osoby zplnomocněné ke zpřístupnění bytu.

Uživatel bytu nesmí bez písemného souhlasu správce domu, umísťovat na vnější konstrukci balkonu, lodžie, oken, fasády, střechy a na anténní stožár jakékoliv zařízení a předměty.

Květiny v oknech, na balkónech a společných prostorách (na podestě) musí být zabezpečeny proti pádu. Při zalévání je nutno zajistit, aby voda nestékala a nesmáčela zdi.

Pro stavbu a instalaci vlastních venkovních rozhlasových, televizních, satelitních nebo radiových antén a jejich svodů je třeba předchozího písemného souhlasu správce domu.

OTEVÍRÁNÍ A ZAVÍRÁNÍ DOMU A PŘÍSTUP DO JEHO SPOLEČNÝCH ČÁSTÍ, OSVĚTLENÍ TĚCHTO PROSTOR, KAMEROVÝ SYSTÉM

Domovní vchodové dveře se důsledně zavírají! Hlavní vchod je vybaven čtečkou čipů a dálkovým otevíráním z domovních telefonů, bezbariérový vchod je vybavený čtečkami čipů zvenku i zevnitř a zadní vchod je trvale uzamčen.

Do domu lze umožnit vstup pouze vlastním návštěvám, za jejichž případné škody zodpovídá uživatel jednotky již od vchodových dveří. Jiným osobám, které se nemohou přesně legitimovat, anebo hlásí návštěvu momentálně nepřítomného uživatele jednotky, nelze vstup do domu umožnit. Objednané návštěvy opravářů jsou buď očekávány objednatelem, anebo jsou vybaveny čipem, který jim zapůjčí výbor nebo uživatel jednotky, pokud je objednavatelem.

Uživatelé a vlastníci bytů jsou povinni neprodleně nahlásit ztrátu identifikačních čipů pro vstup do domu nebo klíčů od společných prostor. Za zneužití ztraceného čipu (klíče) nebo zneužití čipu (klíče) předaného jiné osobě zodpovídá ten, kdo čip (klíč) převzal od správce. Náklady na výměnu klíčů a zámků nese ten, kdo klíč ztratil.

Klíče od vyhrazených společných prostor (strojovna výtahu, dveře na střechnu, uzávěr plynu, uzávěr vody, regulace tepla, ...) jsou uloženy u správce.

Při prodeji jednotky je nabyvatel povinen vyžádat si od původního vlastníka všechny klíče od společných uzamykatelných prostor. O zhotovení kopie nebo zapůjčení klíče může požádat člena výboru, náklady na zhotovení kopie nese vlastník, který tento požadavek vznesl.

Klíče od dveří a mříží chodbiček ke sklepním boxům dostane jen ty, které potřebuje k průchodu ke svému boxu. Rezervní klíče od všech společných prostor budovy jsou uloženy u členů výboru.

Nezamčené chodby a schodiště jsou osazeny dostatečným množstvím osvětlovacích těles funkčních při setmění celodenně. Ostatní prostory jsou vybaveny světlem s vypínačem; uživatel opouštějící tyto prostory je povinen zhasnout.

V domě je instalován kamerový systém, uchovávající záznamy snímaných osob umožňující jejich identifikaci, všichni uživatelé bytů v době schvalování vyjádřili svůj souhlas, noví uživatelé a návštěvy jsou informováni dle zákona na ochranu osobních údajů. Správcem záznamu je SVJ Holasická 1163/10, Opava, IČ: 26837153, registrováno u Úřadu pro ochranu osobních údajů reg. č. 00048791

ZAJIŠTĚNÍ POŘÁDKU A ČISTOTY

Běžný úklid společných prostor budovy v přízemí, schodiště, ve výtahu a bezprostředního okolí domu zajišťuje osoba nebo firma určená výborem.

Při mimořádných situacích, kdy uživatel jednotky nebo jim vpuštěná návštěva znečistí společné prostory (při rekonstrukci jednotky, malování, stěhování apod.), je povinen neprodleně po ukončení prací odstranit způsobené znečištění.

V opačném případě budou náklady na mimořádný úklid přeúčtovány vlastníkově příslušné jednotky.

Čištění věcí, např. klepáním a vytřepáváním, je možné provádět jen na místech k tomu určených a mimo dobu nočního klidu. Čištěním znečištěný prostor musí být neprodleně uklizen. Výslovně se zakazuje provádět čištění věcí na chodbách nebo v jiných společných prostorách domu nebo z oken bytů (nebytových prostor).

KLID V DOMĚ

V době od 21.00 hod. do 7.00 hod. musí být dodržován noční klid. V této době není dovoleno hrát na hudební nástroje, používat vysavače a jiná hlučná zařízení a přístroje (kuchyňské roboty, vrtačky atd.), hlučně zpívat, hlučně se bavit a způsobovat větší hluk. V této době je žádoucí používat televizní, rozhlasové nebo jiné audio přístroje tak, aby jejich zvuk nepronikal do okolních bytů. V této době nelze též používat domácí elektrospotřebiče (pračky, myčky, vířivky apod.) v případech, kdy jejich umístění je zdrojem hluku mimo byt. Uživatelé bytu jsou odpovědní i za hluk, který mohou způsobovat s nimi žijící zvířata (štěkání, vytí apod.) a podle okolností tomu zabránit.

Hlučné práce, např. při rekonstrukci jednotky, mohou být prováděny pouze v pracovní dny od 7:00 do 20:00 hod., s ohledem na denní režim sousedících jednotek (např. malé děti, směnnost v zaměstnání, ...), 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.

Vlastník jednotky, který plánuje provádět ve své jednotce hlučné práce trvající déle než jednu hodinu za jeden den nebo kratší dobu za den, ale po více než 4 dny za sedm po sobě jdoucích dnů, je povinen informovat písemně o svém záměru uživatele sousedních jednotek vyvěšením na nástěnkou. V této informaci uvede předpokládaný časový rozsah hlučných prací a jednotku, ve které se bude pracovat a telefonní číslo kontaktní osoby odpovědné za dodržování ustanovení tohoto domovního řádu při provádění prací.

DRŽENÍ DOMÁCÍCH ZVÍŘAT

V domě není dovoleno chovat hospodářská zvířata ani v nebytových prostorách bez souhlasu správce. Bez souhlasu správce také není možné chovat zvířata, ptactvo, ryby, hmyz k podnikatelským účelům (chovné stanice, množírny, pěstírny ...)

Chovatelé jsou povinni udržovat chovaná domácí zvířata v čistotě a bez parazitů a obstarávat jim v případě potřeby veterinární péči. Pokud chovaná domácí zvířata obtěžují svým hlukem, zdravotním stavem, nečistotou, parazity či agresivitou ostatní obyvatele domu, vyzve správce jejich chovatele k nápravě.

Nájemce bytu je povinný zajistit, aby zvířata chovaná v bytě neomezovala ostatní nájemce v domě v užívání společných prostor domu či v užívání pozemku, který k domu patří. Znečištění společných částí domu či jiných prostor v domě nebo znečištění pozemku, který k domu patří, chovanými zvířaty jsou jejich chovatelé povinni neprodleně odstranit.

Uživatel bytu je odpovědný za chovaná zvířata a odpovídají plně za majetkovou či nemajetkovou újmu, kterou tato zvířata způsobí v domě samotném, jeho obyvatelům či jeho návštěvníkům a nese plnou odpovědnost i za domácí zvířata, která jsou v bytě jím užívaném držena jen dočasně nebo jsou jím vpuštěna do domu.

Chov a držení psů v bytech podléhá obecně závazným právním předpisům a předpisům a vyhláškám Magistrátu města Opavy, kterými jsou majitelé psů povinni se řídit. Majitel psa je povinen držet ve společných prostorách domu svého psa na vodítku.

Uživatel jednotky je povinen dbát na to, aby se předcházelo výskytu hmyzu v jeho jednotce příp. rozšiřování hmyzu v domě. Výskyt hmyzu je povinen neprodleně oznámit člena výboru k zajištění příslušného zásahu. V tomto případě jsou všichni uživatelé jednotek, kterých se případný dezinfekční nebo dezinfekční zásah týká, povinni na výzvu umožnit přístup do jednotky. V opačném případě, bude-li nutný opakovaný zásah z důvodu nezpřístupnění některé jednotky, budou náklady na marný zásah přeučtovány tomuto vlastníkově jednotky.

ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti vyplývající z jiných obecně závazných předpisů.

Tento Domovní řád byl schválen usnesením shromáždění Společenství vlastníků jednotek Holasická 1163/10, Opava 23. června 2016 a vstupuje v platnost dne 23. června 2016.

Domovní řád může být na základě vzniklých potřeb měněn nebo doplňován. Náměty k jeho doplnění nebo úpravám má právo podávat každý člen SVJ nebo uživatel s trvalým pobytem v domě. Schvalování navržených změn se provádí buď hlasováním na shromáždění, anebo per rollam.