

DOMOVNÍ ŘÁD

Společenství vlastníků jednotek v domě čp.369,370,371 ul. Mánesova TRUTNOV

I. ÚVOD

Domovní řád Společenství vlastníků jednotek vychází ze Stanov tohoto společenství a zahrnuje i některá organizační pravidla. Tento domovní řád má přispět k tomu, aby dům byl řádně užíván, udržován na požadované úrovni, aby bylo zabráněno jeho poškození a znehodnocování. Dodržováním zásad tímto řádem vyhlášených 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 v domě č.p. 369,370,371 ul. Mánesova v Trutnově, tj. pro vlastníky bytů a členy jejich domácností 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, 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. Součástí bytu je dále uzavíratelná sklepní kóje, příslušející k danému bytu.
2. 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.
3. Uživatel bytu je povinen zajistit náhradu 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.
4. Rekonstrukci bytu stavebními úpravami je vlastník bytu oprávněn provádět v souladu s obecně platnými právními normami a technickými předpisy při dodržení korektních sousedských vztahů. Hlučné stavební práce smí vlastník (nebo jím pověřená firma) provádět pouze v pracovní dny, a to v čase od 8 do 18 hodin, aby nerušil ostatní obyvatele domu hlukem. V případě většího rozsahu stavebních úprav bytu je vlastník povinen tento svůj záměr projednat se Stavebním úřadem města a ten určí, zda k rekonstrukci postačí ohlášení, nebo bude muset žádat o stavební povolení. Pokud je třeba k rekonstrukci stavební povolení (pokud by se měnil vzhled domu, byla by ohrožena jeho statika, nebo jinak narušena funkčnost technického zařízení domu), vyžádá si vlastník vyjádření majitele domu – tedy všech vlastníků prostřednictvím výboru SVJ, který v této věci všechny vlastníky zastupuje. Při všech stavebních úpravách je vlastník povinen po skončení pracovního dne zajistit provedení úklidu ve všech společných prostorách (na schodišti, ve vestibulu atd.), které byly touto činností dotčeny. Pro přepravu materiálu lze využít výtahu jen výjimečně za dodržení všech opatření, aby nedošlo k jeho poškození. Vlastník bytu odpovídá za dodržení termínu k ukončení rekonstrukce a stavebních prací.
5. 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 SVJ 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 SVJ právo vlastníka vyzvat jak k úhradě případně vzniklých škod, tak i k ukončení podobného nájemního vztahu.

6. Vlastník bytu, který svůj byt pronajal anebo přenechal do užívání třetí osobě, je povinen uzavření smluvního vztahu (nájem, užívání apod.) oznámit výboru Společenství, zejména pak otázku finančního vyrovnání případných dluhů na zálohách na služby, nebo fondu oprav. Současně bude projednána nová kalkulace záloh v závislosti na změněném počtu osob byt užívajících.
7. 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 přiměřenou náhradu ve výši skutečně vynaložených nákladů a v prokázané výši.
8. Společnými prostorami 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, teplovodní a plynové sítě, prostory pro ukládání kočárků, sušení prádla, další místnosti bez specifického označení a chodba mezi sklepními kóji.

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.), hlučně se bavit a způsobovat větší hluk. V této době je žádoucí používat televizní, rozhlasové nebo jiné přístroje 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 (štěkání, vytí apod.) a podle okolností tomu zabránit.
2. Vlastník každého bytu obdrží od SVJ jeden klíč ke každé ze společných uzamykatelných prostor (kočárkárna, sušárna atd.), ostatním uživatelům bytu si může pořídit kopie klíčů na vlastní náklady. Tyto prostory nesmí sloužit ke skladování nepotřebných věcí. O případné změně jejich užívání rozhodnou vlastníci společně.
3. Výtah jsou oprávněni používat uživatelé bytu, a to ve smyslu zásad a pravidel uvedených uvnitř výtahové kabiny.
4. Běžný úklid společných prostor jakož i úklid schodiště je prováděn dodavatelsky. Při mimořádných situacích, kdy uživatel bytu znečistí společné prostory (při malování, stěhování, rekonstrukci bytu apod.) je povinen neprodleně po ukončení prací denně odstranit způsobené znečištění svépomocí. Úklid přilehlého chodníku provádějí uživatelé bytů.

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. To zajišťuje i výbor SVJ. 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 (viz čl. II bod 1. 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 plynové spotřebiče (sporák) pouze takové, které jsou v dobrém technickém stavu se spolehlivými uzávěry, pravidelně kontrolovat těsnost spojů
 - pravidelně, alespoň 1x měsíčně se doporučuje protáčet uzávěry radiátoru topení, hlavních bytových ventilů teplé a studené vody, aby nedošlo k jejich znehynění - průběžně sledovat funkčnost obou vodoměrů a při podezření na jejich závadnost (nefunkčnost, poruchu apod.) to ihned oznámit výboru SVJ, ten zajistí opravu, nebo jejich výměnu
 - b) společné prostory
 - dodržovat pravidla pro používání výtahu (zejména počet osob, používání výtahu samostatně osobami staršími 10 let), nepřetěžovat výtah, neotevírat jeho dveře násilím a neprovádět vlastní technické úpravy
 - dodržovat pravidla protipožární ochrany
 - kontrolovat v každém poschodí způsob větrání a po vyvětrání zavírat chodbové dveře – zodpovídají vlastníci schodišťových balkónů. Ve sklepních prostorách větrat jen krátkodobě a ihned uzavřít ventilační okna, aby nedocházelo k úniku tepla. Kontrolu provádějí uživatelé příslušných sklepních kójí.
 - 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 výborem SVJ a budou hrazeny z fondu oprav Společenství.

V. BEZPEČNOST A POŘÁDEK

1. V zájmu bezpečnosti osob a majetku platí tyto zásady:
 - a) domovní vchodové dveře se důsledně zamykají na klíč v době po setmění. Do domu lze umožnit vstup pouze vlastním návštěvám a osobám oprávněným k technickým úkonům za účelem kontroly technického vybavení domu, odečty společných měřidel apod.
 - b) 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.
 - 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 rodiče, nebo jejich zákonní zástupci, kteří děti poučí o základních pravidlech bezpečnosti a chování v domě a v jeho bezprostředním okolí.
 - e) výtah smí ovládat pouze osoba starší 10 let, s ohledem na jeho vyznačenou nosnost a vyvěšená pravidla provozu, umístěná v kabině výtahu. Děti do 10 let věku nesmějí používat výtah samostatně, ale jen v doprovodu osoby starší 10 let.
2. Hlavní uzávěry vody, plynu, domovní elektrické rozvodny (pro strojovnu výtahu a pro osvětlení domu) a rozvodné skříňe 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 technického podlaží je dovolen pouze oprávněným osobám.
4. Chodby před jednotlivými byty ve všech podlažích a schodiště musí být stále volné bez uskladnění nábytku a hořlavých předmětů.
5. V případě vzniku požáru je nutno okamžitě upozornit ostatní obyvatele zvoláním „HOŘÍ“, a zahájit hašení hasičími přístroji nebo hadicí z hydrantu, umístěnými na chodbách a neprodleně přivolat hasiče.

6. Kontejnery na odpady jsou umístěny v blízkosti domu. Uživatelé bytu se budou snažit třídit odpad tak, aby objemné kusy domovního odpadu nezabíraly místo a odpady byly ukládány hospodárně a ekologicky. Pro tříděný odpad jsou k dispozici kontejnery poblíž prodejny potravin nedaleko domu.
7. Chodník před domem je určen k pěšímu provozu. Zatrávněné plochy kolem domu mají okrasný účel. Uživatelé bytů jsou povinni se vystříhat znečišťování těchto prostor různými druhy odpadků, papírů a pod.
8. Chov a držení psů v bytech podléhá obecně závazným právním předpisům a předpisům a vyhláškám Městského úřadu Trutnov, kterými jsou majitelé psů povinni se řídit.
9. Chov ostatních zvířat, která mohou ohrozit zdraví nebo život spoluobčanů (jedovatých nebo jinak nebezpečných) je chovatel povinen oznámit výboru SVJ.
10. Uživatel bytu dbá na to, aby se předcházelo výskytu hmyzu v bytě a jeho rozšiřování. Výskyt hmyzu je povinen neprodleně oznámit členu výboru SVJ k zajištění příslušného zásahu. V tomto případě jsou všichni uživatelé bytů, kterých se případný desinfekční nebo desinsekční zásah týká a povinni na výzvu umožnit přístup do bytu. V opačném případě, je-li nutný opakovaný zásah, půjdou náklady na marný zásah k jejich tíži.
11. Ve sklepních kójiích je zakázáno kouřit a ve všech společných prostorách domu je zakázáno manipulovat s otevřeným ohněm.

VI. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

1. Tento Domovní řád byl schválen usnesením výboru Společenství vlastníků dne 16.11.2011 a shromážděním vlastníků dne 8.12.2011 a tímto dnem vstupuje v platnost.
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.

V Trutnově, dne 28. 1. 2020