

MOTTO: MOJE SVOBODA KONČÍ TAM, KDE ZAČÍNÁ SVOBODA NĚKOHODRUHÉHO

DOMOVNÍ ŘÁD SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK IMRYCHOVA 879, 880 a 881

ÚVOD

V souladu se Stanovami Společenství vlastníků jednotek Imrychova 879, 880 a 881 (dále jen „Společenství vlastníků“) vydává výbor Společenství vlastníků tento domovní řád Společenství vlastníků, který má přispět k tomu, aby domy byly řádně užívány, aby bylo zabráněno jejich poškození a znehodnocování. Dodržováním zásad vyhlášených tímto Domovním řádem lze předcházet škodám, zajistit bezpečnost při užívání domů a snižovat náklady při jejich údržbě a opravách.

Ustanovení Domovního řádu jsou závazná pro všechny osoby, které užívají byty, společné prostory, nebytové prostory a zařízení v domech Imrychova 879, 880 a 881, tj. pro vlastníky bytů a členy jejich domácností, pro vlastníky bytů a jejich zaměstnance, pro vlastníky bytů a jejich nájemníky a pro nájemce nebytových prostor (dále jen „uživatel bytu“).

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, ústřední topení, STA, elektroinstalace), kromě stoupacích vedení až po uzavírací ventily a kromě hlavního potrubí odpadu. Součástí bytu je rovněž uzavíratelná sklepní kóje, příslušející k danému bytu.
2. Nebytovými prostory se rozumí místnosti využívané uživateli a nájemníky bytů, případně třetími osobami k nebytovým účelům dle platných nájemních smluv o nebytových prostorách. Osoby v takovém nájmu jsou povinny řídit se tímto domovním řádem.
3. Společnými prostory se rozumí části domu ve společném vlastnictví, určené pro společné užívání, a to zejména základy, hlavní stěny, hlavní vchody, chodby, výtahy, střecha, hlavní vodovodní, kanalizační, elektrické a plynové sítě, dále prostory pro sušení prádla a veškeré místnosti bez specifického označení a chodba mezi sklepními kójemi.
4. Každý uživatel bytu je oprávněn užívat veškeré společné prostory jen podle jejich určení a po dobu nezbytně nutnou, aby jejich použití bylo k dispozici i ostatním uživatelům bytů. Je povinen udržívat svůj byt na svůj náklad ve stavu způsobilém k jeho řádnému užívání, a včas provádět jeho potřebnou údržbu a opravy tak, aby nerušil, neomezoval a neohrožoval ostatní uživatele bytů v jejich užívacích právech a oprávněných zájmech.

5. Uživatel bytu je povinen nahradit škody, které na jiných bytech, nebo společných částech či zařízení domů způsobil on, nebo jeho hosté. Náhradou škody se rozumí buď uvedení do původního stavu, nebo náhrada v penězích. Bez souhlasu výboru Společenství vlastníků 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, voda, vytápění, elektrotechnika, vzduchotechnika, domácí telefon, výtah, společná TV anténa apod.).
6. Vlastník bytu, který poskytne byt do pronájmu, nebo jej přenechá k dočasnému užívání třetí osobě, je povinen tuto skutečnost oznámit výboru Společenství vlastníků s uvedením počtu osob, které budou byt takto užívat, aby bylo možné stanovit kalkulační klíč pro rozpočet společných nákladů. Vlastník bytu je odpovědný za to, že tyto osoby seznámí s platným Domovním řádem v celém jeho rozsahu, a že tyto osoby budou Domovní řád dodržovat. Pokud by tyto osoby nerespektovaly zásady stanovené Domovním řádem, anebo obecně platné zásady slušného občanského soužití, má výbor Společenství vlastníků právo vlastníka bytu vyzvat k ukončení předmětného nájemního vztahu a k úhradě případných škod.
7. Vlastník bytu, který hodlá svůj byt pronajmout, anebo přenechat k dočasnému užívání třetí osobě, je povinen tento svůj záměr předem oznámit s výborem Společenství vlastníků za účelem stanovení nové kalkulace záloh v závislosti na počtu osob tento byt užívajících, jakož i způsobu finančního vyrovnání případných dluhů na nájemném a na fondech SVJ dle stanov. Pokud vlastník bytu svůj záměr předem s výborem Společenství vlastníků neprojedná, je výbor Společenství vlastníků v tomto případě oprávněn kalkulovat úhradu společných nákladů dle svého vlastního uvážení.
8. Vlastník bytu, který sám v bytě nebydlí, anebo jej navštěvuje pouze krátkodobě, je povinen oznámit výboru Společenství vlastníků svou korespondenční adresu, nebo jiný průběh kontaktu za účelem doručování nutných informací, pozvánek atp. Za takto vzniklé náklady (poštovné, telefonní poplatky apod.) je výbor Společenství vlastníků oprávněn účtovat přiměřenou úhradu.
9. Každý vlastník bytu má právo na jeden klíč ke každé ze společných uzamykatelných prostor, které však nesmí používat ke skladování nepotřebných věcí. O případné změně užívání těchto prostor rozhodnou vlastníci bytů společně.

DENNÍ ŘÁD

1. Noční klid musí být dodržován v době od 22:00 do 06:00 hodin. V této době není dovoleno hrát na hudební nástroje, zpívat, hlučně se bavit a používat vysavače a jiné hlučná zařízení, přístroje a nástroje. V této době je žádoucí používat televizní, rozhlasové či jiné podobné přístroje tak, aby nezpůsobovaly větší hluk, a aby jejich zvuk nepronikal do okolních bytů. Uživatelé bytů jsou odpovědní i za hluk, který mohou způsobovat s nimi v domácnosti žijící zvířata (štěkot či vytí psů) a jsou povinni tomu dle okolností zabránit.
2. V denní i noční době lze do domu umožnit vstup pouze návštěvám uživatelů bytů, jiným osobám, a to ani osobám, které hlásí návštěvu momentálně nepřítomného uživatele, nelze vstup do domu umožnit. Objednané návštěvy opravářů či údržbářů musí být očekávány objednatelem, nebo případně správcem domu vybaveny klíčem od domu. V době nočního klidu se hlavní domovní vchodové dveře důsledně zamykají na klíč.

TECHNICKÝ PROVOZ, BEZPEČNOST A POŘÁDEK

1. Z obecně platných předpisů a ze Stanov Společenství vlastníků 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 a generální opravy a rekonstrukce. Předepsané technické, bezpečnostní i protipožární prohlídky, zkoušky a revize organizuje výbor Společenství vlastníků a jsou hrazeny z fondu oprav. V zájmu řádného provedení těchto prací jsou uživatelé bytů povinni umožnit přístup k vodovodní, plynové, nebo elektrické instalaci, k topení a ke kanalizačnímu svodu. Rovněž tak je povinností uživatelů bytů zpřístupnit zařízení, která jsou společným vlastnictvím a nejsou součástí jednotlivých bytů.

2. Mezi nejzákladnější preventivní opatření k předcházení poruch a škod patří:

Ve společných prostorech udržovat pořádek a čistotu, striktně dodržovat pravidla pro používání výtahu, výtah nepřetěžovat a neotevírat jeho dveře před úplným zastavením, v každém poschodí kontrolovat způsob větrání, po vyvětrání zavírat chodbová okna a dodržovat pravidla protipožární ochrany. Ve všech společných prostorech je **zakázáno kouřit !!!**

3. Každý uživatel bytu je povinen dodržovat pravidla bezpečnosti práce při manipulaci s el. a plynovými spotřebiči a při odchodu z bytu se vždy přesvědčit, zda jsou řádně uzavřeny a vypnuty všechny přívoody vody, el. proudu a plynu.
4. Za bezpečnost a chování nezletilých dětí odpovídají jejich zákonní zástupci, kteří musí být seznámeni s základními pravidly bezpečnosti a chování v domě a v jeho bezprostředním okolí.
5. Hlavní uzávěry vody, plynu, domovní elektrické rozvodny (pro strojovnu výtahu a osvětlení domu) a rozvodné skříně k jednotlivým bytům jsou označeny. Manipulace s těmito zařízeními a vstup do strojovny výtahu, na střechu domu a do technického podlaží jsou povoleny pouze oprávněným osobám.
6. Chodby před jednotlivými byty ve všech podlažích a schodiště musí být stále volně průchodné. V případě vzniku požáru je nutno okamžitě upozornit ostatní uživatele bytů voláním „HORÍ“ a zahájit hašení hasicími přístroji a neprodleně zavolat hasiče.
7. Cesty před i za domem jsou určeny k pěšímu provozu a zatravněné plochy na obou stranách mají okrasný účel. Uživatelé bytů jsou povinni zdržet se znečišťování tohoto prostranství různými druhy odpadků. Kontajnery na odpady a označené kontajnery na tříděný odpad (papír, sklo, PET-lahve) jsou umístěny před domem.
8. Chov a držení psů v bytech podléhá obecně závazným právním předpisům, kterými jsou majitelé psů povinni se řídit a tyto dodržovat. Chov ostatních zvířat, zejména jedovatých nebo jinak nebezpečných, které mohou ohrozit zdraví nebo život uživatelů bytů je chovatel povinen oznámit výboru Společenství vlastníků.

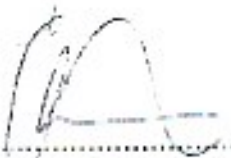
9. Nadměrný výskyt škůdců jsou uživatelé bytů povinni neprodleně oznámit výboru Společenství vlastníků k zajištění příslušného zásahu a za tím účelem na výzvu umožnit přístup do bytu. V opačném případě, je-li nutný opakovaný zásah, půjdou náklady za marný zásah k jejich tíži. V mimořádných případech předpokládající důvod k deratizaci či dezinfekci je toto povinen majitel bytu ohlásit výboru SVJ a na své náklady zajistit jejich likvidaci v rámci zajištění komplexní likvidace škůdce.
10. Běžný a pravidelný úklid společných prostor a bezprostředního okolí domu zajišťuje výbor Společenství vlastníků. Při mimořádných situacích, kdy uživatel bytu znečistí společné prostory (m.j. např. při úpravách bytu, jeho malování, stěhování), je tento uživatel povinen neprodleně způsobené znečištění odstranit, v opačném případě je povinen uhradit náklady spojené s odstraněním způsobeného znečištění.

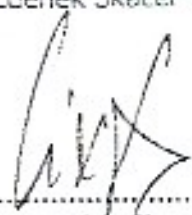
ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

Tento Domovní řád byl schválen usnesením výboru Společenství vlastníků dne 17. 10. 2009 a vstupuje v platnost dne 1.1.2010. Domovní řád může být měněn či doplňován dle vzniklých potřeb. Náměty k jeho doplnění nebo úpravám má právo podávat každý z uživatelů bytů. Schvalování navržených či doporučených změn a doplňků Domovního řádu se zpravidla provádí na schůzi Společenství vlastníků.

V Praze dne 1.10.2009

Za výbor Společenství vlastníků :


.....
Zdeněk Skácel – předseda


.....
Ing. Jaroslav Sixta - místopředseda