

DOMOVNÍ ŘÁD

Společenství Sokolovská 56,58,60 , Ostrava-Poruba,
se sídlem O-Poruba, Sokolovská 1251/58, PSČ 708 00, IČ: 25875922, DIČ: CZ25875922
vedeného Rejstříkovým soudem v Ostravě, oddíl S, vložka 331

I. ÚVOD

Domovní řád Společenství vlastníků vychází ze Stanov tohoto společenství a zahrnuje i některá organizační pravidla s upřesňujícími údaji.

Tento domovní řád má přispět k tomu, aby domy byly řádně užívány, udržovány na požadované úrovni, aby bylo zabráněno jejich poškození 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 Sokolovská 1250,1251,1252 tj. pro vlastníky bytů a členy jejich domácností, pro vlastníky bytů a jejich zaměstnance, a pro vlastníky bytů a jejich nájemníky (dále jen „uživatel bytu“).

II. UŽÍVÁNÍ BYTŮ A SPOLEČNÝCH PROSTOR

... (Základní práva a povinnosti vlastníka jsou stanoveny zákonem č. 72/1994 Sb., schválenými stanovami SVJ a rozhodnutími přijatými v souladu se Stanovami Shromážděním vlastníků jednotek.)

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, elektro-instalace), kromě stoupacích vedení až po uzavírací ventily a kromě hlavního potrubí odpadu. Součástí bytu je dále uzavíratelná sklepní kóje, příslušející k danému bytu.

2. - Společnými prostory 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 a plynové sítě, prostory pro ukládání kol, sušení prádla, další místnosti bez specifického označení a chodba mezi sklepními kójemi.

3. - 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.

4. - Uživatel bytu je povinen nahradit škody, které na jiných bytech, 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 výkonného výboru 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, vzduchotechnika, domácí telefon, výtah, televizní anténa apod.).

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 výkonnému 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 výkonný výbor právo vlastníka vyzvat k úhradě případně vzniklých škod.

6. - Vlastník bytu, který hodlá svůj byt pronajmout, anebo přenechat do užívání třetí osobě, před / po uzavření smluvního vztahu (nájem, užívání, apod.) projedná s výborem Společenství, zejména otázku finančního vyrovnání případných dluhů na nájemném nebo fondu Správy domu (Fond oprav). Současně bude projednána nová kalkulace záloh v závislosti na změněném počtu osob byt užívajících. Pokud vlastník bytu svůj záměr s výborem neprojedná, je výbor oprávněn kalkulovat úhradu společných nákladů podle svého vlastního uvážení.

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, revizí, oprav a pozvánek, event. zjišťování stanovisek nebo rozhodnutí, přijímaných. Za takto vzniklé zvýšené náklady (poštovné, telefonní poplatky apod.) je výbor oprávněn účtovat přiměřený paušální poplatek.

8. - Vlastník je povinen zajistit, aby veškeré stavební úpravy v jeho bytě probíhaly bez negativních dopadů na ostatní vlastníky a uživatele jednotek nebo společných prostor v domě, především se jedná o zvýšenou hlučnost a prašnost. Stavební úpravy musí vlastník (uživatel) nahlásit výboru SVJ minimálně 10 pracovních dnů předem a veškerý materiál bude skladován výhradně v prostorách bytu, nikoliv ve společných prostorách domu, zejména na chodbách. V případě většího objemu materiálu se může s Výborem SVJ dohodnout na pronajmutí části spol. prostor k dočasnému uskladnění. Množství materiálu, které bude převáženo výtahem, nesmí být nad mez únosnosti výtahu. Stavební suť bude přenášena v pytlích, nebo obalech jim podobných a bude zajištěn její odvoz na řízenou skládku, odděleně od domovního odpadu. Vlastník zodpovídá za to, že minimálně 1x za den provede ve společných prostorách, které znečistil přesunem materiálu, po sobě úklid a po skončení prací provede generální úklid. V případě, že tak neučiní, Výbor SVJ zajistí úklid na náklady toho vlastníka, který znečištění dopustil a nezjednal bez zbytečného odkladu nápravu. Částku připočte k zálohám dané BJ „Odvodu na správu domu“.

9. - Vlastník je povinen v případě déletrvající nepřítomnosti oznámit písemně výboru SVJ místo svého pobytu, případně adresu či telefon osoby zplnomocněné ke zpřístupnění bytu.

10. - Ve výjimečných situacích, jako je například havárie, ohrožení života a zdraví, nebo bezprostředně hrozící škoda na majetku, má společenství právo zajistit zpřístupnění bytu i bez souhlasu vlastníka. Výbor Společenství v takovém případě učiní vše, co na něm lze spravedlivě požadovat, aby zajistil pokud možno policejní asistenci. O tomto zásahu pořídí společenství písemný protokol a vhodným způsobem vlastníka neprodleně vyrozumí.

III. PRÁVA A POVINNOSTI PODNÁJEMNÍKŮ

1. - Vlastník je povinen zajistit, aby nájemce, podnájemník, nebo jiný uživatel jednotky bez výhrady dodržoval tento domovní řád.

2. - Za porušení povinností vyplývajících z tohoto domovního řádu (nebude-li dodržován jak je uvedeno v bodě 1. tohoto článku), odpovídá vlastník.

IV. 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 vysavače a jiné hlučné zařízení a přístroje (roboty, vrtačky, atd.), zpívat, hlučně se bavit a způsobovat větší hluk. V této době je žádoucí používat televizní, rozhlasové nebo gramofonové 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 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.** - Výtah jsou oprávněni používat především uživatelé bytu, kteří se na nákladech na výtah též podílí, tedy zpravidla obyvatelé druhého a vyšších pater.
- 4.** - Rezervní klíče od technického podlaží a strojovny výtahu musí být trvale dostupné u členů výboru. Barevné značení potrubí pro různá media (studená voda, plyn,...) je uvedeno v požárním řádu.
- 5.** - Běžný úklid společných prostor jakož i bezprostředního okolí domu zajišťuje pověřený pracovník, schválený Výborem společenství, vykonávajícím správu domu. V případě, kdy byl Společenstvím schválen úklid ze svépomocí Vlastníků, řídí se Vlastníci pokyny vydanými Výborem společenství. Pokud ovšem zařizuje úklid smluvní Firma, může vlastník provádět kontrolu odvedené práce v rozsahu smluvních podmínek a zjištěné nedostatky nahlásí Výboru společenství, který zjedná nápravu. Při mimořádných situacích, kdy uživatel bytu znečistí společné prostory (při malování, stěhování apod.) je povinen neprodleně po ukončení prací odstranit způsobené znečištění.

V. 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, 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 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 plynové spotřebiče (sporák) pouze takové, které jsou v dobrém technickém stavu, se spolehlivými uzávěry, pravidelně kontrolovat těsnost spojů.
 - pravidelně, alespoň 1x měsíčně protáčet uzávěry radiátoru topení, ventilů teplé a studené vody, 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).

b).. společné prostory

- dodržovat pravidla pro používání výtahu (zejména počet osob, používání výtahu samostatně osobami staršími 10 let), nepřetěžovat výtah, neotevírat jeho dveře před úplným zastavením.
- 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, popř. Výborem SVJ a budou hrazeny z fondu oprav Společenství. V případě nedodržení termínu udaného min. 14 dnů předem na vývěsce vchodu domu, si Vlastník hradí náklady sám a doloží Výboru doklad o provedení v co nejkratším možném termínu.

VI. BEZPEČNOST A POŘÁDEK

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

a) .. domovní vchodové dveře se důsledně uzamykají dle možností a hlavně v nočních hodinách na klíč. Do domu lze umožnit vstup pouze vlastním návštěvám, které bude uživatel bytu doprovázet již od vchodových dveří. Jiným osobám, které se nemohou přesně legitimovat, anebo hlásí návštěvu momentálně nepřítomného uživatele bytu, nelze vstup do domu umožnit. Objednané návštěvy opravářů jsou buď očekávány objednatelem, anebo jsou vybaveny klíčem od správce domu.

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 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 na dveřích a 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 skříně 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 volně průchodné.

5. - V případě vzniku požáru je nutno okamžitě upozornit ostatní obyvatele zvoláním „HOŘÍ“, a zahájit hašení hasicími přístroji, umístěnými na chodbách a neprodleně přivolat hasiče.

6. - Kontejner na odpadky je umístěn vždy před příslušným vchodem, pro vchod 1250 je kontejner před vchodem 1251 a pro vchod 1252 je rovněž před vchodem 1251. Kontejnery na tříděný odpad (papír, sklo, PET-lahve) jsou řádně barevně označeny a umístěny před vchodem 1251.

7. - Cesty před a za domem jsou určeny k pěšímu provozu. Zatrávněné plochy na obou stranách 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 vyhláškám Magistrátu města Ostravy nebo Úřadu městské části Poruba, 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 výkonnému výboru.

10. - Uživatel bytu dbá na to, aby se předcházelo výskytu hmyzu v bytě a jeho rozšiřování. Výskyt hmyzu je povinen neprodleně oznámit členu výkonného výboru k zajištění příslušného zásahu. V tomto případě jsou všichni uživatelé bytů, kterých se případný desinfekční nebo dezinsekční 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. - Je zakázáno kouřit ve všech společných prostorách domů.

VII. DODRŽOVÁNÍ POŽÁRNÍHO ŘÁDU

1. - Všichni obyvatelé domu jsou povinni dodržovat Požární řád a tím předcházet sankcím ze strany Hasičského záchranného sboru, při pravidelných kontrolách objektu.

VIII. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

1. - Tento Domovní řád bych schválen usnesením výboru Společenství vlastníků dne
a vstupuje v platnost ode dne

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 vlastníků, anebo na schůzi výkonného výboru.

V Ostravě dne

.....
Předseda výboru

.....
Místopředseda výboru

.....
Předseda revizní komise