

Domovní řád

SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ DOMU TOMKOVA 954 A ČECHOVA 956-7

Domovní řád je vnitřním předpisem, k jehož vydání je Společenství vlastníků domu (dále jen SVD) zmocněno novým občanským zákoníkem (§ 1176 zákona č. 89/2012 Sb.). Upravuje některá organizační pravidla Stanovami SVD přímo neřešená. Stanovuje práva a povinnosti uživatelů bytových jednotek, stejně jako ostatních obyvatel domu tak, aby nebylo zasaženo užívací právo ostatních.

I. ÚVOD

1. Domovní řád vychází ze Stanov tohoto SVD a má přispět k tomu, aby byla společná budova a příslušející pozemky řádně užívány a udržovány a aby bylo zabráněno poškozování a znehodnocování majetku všech vlastníků a spoluvlastníků.
2. Dodržováním zásad tímto řádem vyhlášených je možno předcházet škodám, zajistit bezpečnost při užívání budovy a snižovat náklady při její údržbě a opravách.
3. Ustanovení tohoto domovního řádu jsou závazná pro všechny osoby, které užívají bytové jednotky, společné prostory a zařízení v budově (dále jen „uživatel BJ“), tedy pro vlastníky jednotek a členy jejich domácností, pro jejich nájemníky příp. podnájemníky a dále pro všechny osoby, jimž uživatel BJ umožní vstup do budov, společných prostor a na pozemky SVD.

II. UŽÍVÁNÍ JEDNOTEK A SPOLEČNÝCH PROSTOR

1. Bytovou jednotkou (dále jen BJ) se rozumí samostatná jednotka, ohraničená vstupními dveřmi, uzavíracím ventilem přívodu studené vody, plynoměrem a elektroměrem. Součástí BJ jsou rovněž okna (která však současně zvenku tvoří společný plášť budovy) a veškerá vnitřní instalace (potrubní rozvody vody a plynu, elektro-instalace, kanalizace), kromě stoupacích vedení až po uzavírací ventily a kromě hlavního potrubí odpadu. Součástí BJ je dále sklep příslušející k dané BJ. K užívání příslušné BJ náleží i balkony a lodžie, které jsou přímo přístupné z bytů, jakož i dveře z balkonů a lodžií, které je oprávněn užívat vždy výlučně jen vlastník té BJ, která zahrnuje byt, ze kterého je na daný balkon, lodžii přímý přístup.
2. Společnými prostory se pro účely tohoto řádu rozumí části budovy ve společném spoluvlastnictví určené pro společné užívání, a to zejména základy, nosné zdi, vchody, schodiště, chodby, střecha, hlavní vodovodní, kanalizační, elektrické a plynové sítě, prostory hlavních uzávěrů vody a plynu i další místnosti bez konkrétního označení, chodba mezi sklepy, a dále společný dvorní trakt vymezený obvodovou zdí domu a opěrnými zdmi resp. oplocením příp. pouze hranicí se sousedními pozemky.
3. Každý uživatel BJ je oprávněn užívat veškeré společné prostory a to podle jejich určení. Je povinen udržovat svou BJ na svůj náklad ve stavu způsobilém 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.
4. Uživatel BJ je povinen nahradit škody, které na jiných BJ nebo společných částech nebo zařízení domů způsobil on sám, členové jeho domácnosti nebo osoby, jimž umožnil vstup do budovy. Náhradou škody se rozumí uvedení do původního stavu, příp. náhrada v penězích. Bez souhlasu SVD a bez stavebního povolení není dovoleno provádět takové opravy BJ a jejího zařízení, jimiž by byl měněn vzhled domu, ovlivněna jeho statika nebo jinak ovlivněna funkčnost technického zařízení domu (plyn, vytápění, voda, odpady, elektrotechnika, domácí telefon, datové a další slaboproudé rozvody v domě apod.).
5. Vlastník BJ, který poskytne svou BJ do pronájmu nebo ji přenechá k dočasnému užívání třetím osobám, je odpovědný za to, že tyto osoby budou dodržovat domovní řád v plném rozsahu. Současně oznámí výboru počet a jména osob, které budou takto jednotku užívat (např. k přidělení vstupních klíčů nebo čipů do domu na konkrétní jméno). Pokud by osoby užívající BJ nerespektovaly zásady stanovené tímto domovním řádem anebo obecně platné zásady slušného občanského soužití, má statutární orgán SVD právo vlastníka BJ vyzvat, jak k úhradě případně vzniklých škod, tak i k ukončení takového nájemního či obdobného vztahu.
6. Vlastník BJ, který sám v domě nebydlí (tj. buď BJ pronajímá, anebo ji navštěvuje pouze krátkodobě), je povinen oznámit statutárnímu orgánu svou korespondenční adresu nebo jiný způsob kontaktu za účelem doručování nutných informací, pozvánek, event. zjišťování stanovisek nebo rozhodnutí přijímaných per rollam (písemné oběžníkové hlasování bez zasedání dle čl. XVIII Stanov).
7. Uživatel BJ nesmí bez písemného souhlasu statutárního orgánu SVD, pověřené osoby nebo správce domu umísťovat na vnější konstrukci balkonu, lodžie, oken, fasády, střechy a na anténních konstrukcích jakékoliv zařízení a předměty.
8. Květiny v oknech, na balkónech-lodžiích a ve společných prostorách (na podestách) musí být zabezpečeny proti pádu. Při zalévání je nutno zajistit, aby voda nestékala a nesmáčela zdi. Květiny, botníky ani žádné jiné předměty nesmí být umístěny na chodbách a dalších únikových cestách pro případ požáru (viz. čl. V. odst. 2b a čl. VI. odst. 3 Domovního řádu).
9. Je přísně zakázáno z oken, balkonů a lodžií cokoliv vyhazovat, včetně nedopalků cigaret.

III. DENNÍ ŘÁD

1. V době od 22.00 hod. do 6.00 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, a to ani na pozemcích před domem či v zahradě. V této době nelze též používat spotřebiče (pračky, myčky, vířivky apod.) pokud jejich umístění či typ je zdrojem většího hluku. Uživatelé bytu jsou odpovědní i za hluk, který mohou způsobovat s nimi žijící zvířata (štěkání, vytí apod.) a jsou povinni přijmout taková opatření, aby nežádoucím rušením okolí zabránili.
2. Hlučné práce, např. při rekonstrukci jednotky či stěhování, mohou být prováděny při dodržování následujících podmínek pouze v pracovní dny od 8:00 do 18:00 hod., přičemž vlastník BJ je povinen zajistit, aby byly všechny hlučné práce soustředěny do krátkého časového období.
3. Vlastník BJ, který plánuje provádět ve své BJ stavební úpravy příp. hlučné práce déle trvající je povinen informovat alespoň s týdenním předstihem písemně o svém záměru statutární orgán SVD a dále uživatele sousedních BJ (např. vyvěšením na nástěnkou). V této informaci uvede časový rozsah stavebních resp. hlučných prací a telefonní číslo kontaktní osoby odpovědné za dodržování ustanovení tohoto domovního řádu při provádění prací. Při realizaci hlučných prací je vlastník povinen přihlídnout k oprávněným zájmům uživatelů sousedících BJ.
4. Vlastník každé BJ má právo na jeden klíč ke každé ze společných uzamykatelných prostor tj. kolárny a sušárny prádla, s výjimkou prostor, do nichž je vstup povolen pouze členům statutárního orgánu SVD nebo jiným osobám se souhlasem statutárního orgánu (hlavní uzávěry vody a plynu, kotelna, střecha). Společné prostory nesmí sloužit ke skladování nepotřebných věcí.
5. Při prodeji BJ je nabyvatel povinen vyžádat si od původního vlastníka všechny klíče nebo čipy od společných uzamykatelných prostor. Pokud tak neučiní, může požádat o zhotovení kopie nebo zapůjčení klíče statutární orgán SVD. Náklady na zhotovení kopie nebo zapůjčení klíče/čipu nese vlastník, který tento požadavek vznesl.
6. Rezervní klíče od všech společných prostor budovy jsou uloženy u statutárního orgánu SVD nebo jím pověřené osoby.

IV. ZAJIŠŤOVÁNÍ POŘÁDKU A ČISTOTY V DOMĚ A DVORNÍM TRAKTU

1. Běžný úklid společných prostor budovy a bezprostředního okolí domu zajišťují uživatelé BJ případně osoba nebo firma, s níž má SVD uzavřenu smlouvu a to podle rozpisu služeb a stanoveného rozsahu úklidu v jednotlivých podlažích a společných sklepních prostorách, který je dohodnut a určen pro každý dům samostatně tak, aby byl úklid těchto prostor prováděn minimálně 1x za týden.
2. Uživatelé garáží a parkovacích míst ve dvorním traktu provádějí přiměřeným způsobem úklid před garáží resp. u parkovacího místa, které obvykle užívají. Toto se týká i odstranění sněhu v zimním období.
3. Při mimořádných situacích, kdy uživatel BJ znečistí společné prostory (při rekonstrukci jednotky, malování, stěhování apod.), je povinen tento uživatel neprodleně po ukončení prací odstranit způsobené znečištění. V opačném případě budou náklady na mimořádný úklid přeučtovány v plné míře vlastníkově příslušné BJ.
4. Ve všech společných prostorách domu, tedy i před všemi vchody do domů a bytů, je kouření přísně zakázáno. Porušení tohoto zákazu bude považováno za porušení povinností vlastníka způsobem podstatně omezujícím nebo znemožňujícím práva ostatních vlastníků jednotek (§ 1184 NOZ).

V. TECHNICKÝ PROVOZ BUDOVY

1. Z obecně platných předpisů a ze Stanov SVD vyplývá pro vlastníky BJ 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 BJ povinen umožnit přístup k vodovodní, plynové nebo elektrické instalaci, k topení a ke kanalizačnímu svodu. Rovněž tak je povinností zpřístupnit ta zařízení, která jsou společným vlastnictvím a nejsou součástí jednotlivých BJ.
2. Mezi základní preventivní opatření k předcházení poruch patří:
 - a) uvnitř BJ:
 - nepřetěžovat elektrickou instalaci používáním náročnějších spotřebičů, než připouští norma a umožňuje technický stav elektroinstalace v BJ a v domě;
 - používat pouze takové plynové spotřebiče (sporák, karma, bojler), které jsou v dobrém technickém stavu, se spolehlivými uzávěry, pravidelně kontrolovat těsnost spojů;
 - průběžně kontrolovat odkapávání vody z ventilů (baterií) a únik vody na klozetu (čeření hladiny).
 - b) ve společných prostorách domu:
 - dodržovat pravidla protipožární ochrany;
 - dodržovat zákaz kouření a manipulace s otevřeným ohněm ve všech společných prostorách domu;
 - udržovat všechny chodby, které slouží jako únikové cesty, tzn. všechny chodby v patrech s BJ, schodiště a vstupní prostory domu a vstupy BJ volné; v těchto prostorách platí absolutní zákaz ukládání jakýchkoli předmětů (např. nábytku či nákupních vozíků);
 - udržovat v domě pořádek a čistotu.

3. Předepsané technické, bezpečnostní i protipožární prohlídky, zkoušky a revize jsou zajišťovány statutárním orgánem SVD nebo správní firmou na základě mandátní či příkazní smlouvy a hrazeny z příspěvků na správu domu a pozemku.

VI. BEZPEČNOST A POŘÁDEK

1. V zájmu bezpečnosti osob a ochrany majetku platí zejména tyto zásady:
Vchodová branka i domovní vchodové dveře se důsledně zavírají. Do objektu i domů lze umožnit vstup pouze vlastním návštěvám, které bude uživatel BJ doprovázet již od vstupu do objektu nebo které do objektu domu vpouští na základě hlasové či vizuální identifikace osobní nebo domovním telefonem. Jiným osobám, které se nemohou přesně legitimovat, anebo hlásí návštěvu momentálně nepřítomného uživatele BJ, nelze vstup do domu umožnit.
Každý uživatel BJ 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.
Hlavní uzávěry vody, plynu, domovní elektrické rozvodny (pro osvětlení domu, slaboproudé a datové rozvody) 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.
2. Vstup na střechu domu a do kotelny domu je dovolen pouze oprávněným osobám.
3. Chodby před jednotlivými byty ve všech podlažích a schodiště musí být stále volně průchodné.
4. V případě vzniku požáru je nutno okamžitě varovat ostatní osoby v domě (voláním „HOŘÍ“), pokud je to možné, bezpečně opustit dům (pomocí 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.
5. Při zjištění úniku plynu je nutno:
 - ihned zhasnout všechny plameny (vypnout plynový sporák, karmu-bojler, zhasnout svíčky, cigaretu apod.)
 - otevřít všechna okna a dveře a důkladně vyvětrat;
 - uzavřít všechny uzávěry plynu (sporák nebo hlavní uzávěr plynu v BJ; hlavní uzávěry plynu pro budovy resp. jednotlivé vchody jsou umístěny v suterénu a to u:
čp. 956 - v prostoru sušárny domu a označen nápisem HUP;
čp. 957 - v prostoru sušárny domu a označen nápisem HUP;
čp. 954 - v prostoru spojovací chodby (u mříže) domu čp. 954 a 957 a označen nápisem HUP;
 - nekouřit a nepoužívat otevřený oheň (zápalky, zapalovač, svíčky);
 - nepoužívat elektrické spotřebiče a nijak s nimi nemanipulovat;
 - nepoužívat elektrické zvonky u dveří a netelefonovat uvnitř budovy;
 - varovat ostatní osoby v domě, opustit dům, pomoci osobám se sníženou pohyblivostí;
 - informovat pohotovostní službu dodavatele plynu (Gasnet tel. číslo 1239) – telefonujte mimo dům nebo mimo místo, kde plyn uniká).
6. Každý obyvatel domu užívající kontejner na směsný odpad je povinen dbát na jeho řádné a úplné uzavření po vhození svého odpadu, aby nedocházelo k šíření zápachu, rozvíření odpadků větrem nebo průniku dešťové vody a sněhu do nádob. Je zakázáno odkládat jakýkoli odpad vedle kontejneru. Jedinou přípustnou výjimkou jsou vánoční stromky, které lze odkládat vedle přístavku pro kontejner. Velkoobjemový odpad, nepotřebné věci všeho druhu a stavební suť je zakázáno odkládat do kontejnerů. Tento odpad je třeba odvézt do sběrného dvora nebo do zvláštních kontejnerů umístěných městem Kralupy n. Vlt. na vyznačená místa v místním zpravodaji, na úřední desce či internetových stránkách radnice. Kontejnery na tříděný odpad (papír, sklo, plasty a nápojové kartony) jsou umístěny na protější straně Čechovy ulice směrem do centra a jsou barevně označeny.
7. Dvůr a předzahrádka na společných pozemcích 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, vozíky apod.).
8. Chov a držení psů v bytech podléhá obecně závazným právním předpisům a dále předpisům a vyhláškám Městského úřadu Kralupy n. Vlt., kterými jsou majitelé psů povinni se řídit. Je zakázán chov zvířat, jejichž druh nebo počet by byl nepřiměřený druhu a velikosti BJ. Uživatelé BJ odpovídají za veškeré škody, které zvíře způsobí. Majitel je povinen odstranit znečištění, které chované zvíře ve společných prostorách domu nebo na pozemcích kolem budov způsobí. Majitel psa je povinen držet ve společných prostorách domu svého psa na vodítku. Uživatel BJ je povinen zajistit, aby zájmovým chovem nedocházelo k rušení užívacího práva ostatních obyvatel domu a byla udržována čistota v domě.
9. Chov všech živočichů, kteří mohou ohrozit zdraví nebo život ostatních osob v domě (vč. živočichů jedovatých či jinak nebezpečných) je v budově zakázán, neboť nelze vyloučit případný únik těchto živočichů mimo jednotku chovatele (např. stoupačkami a sklepními prostory, které procházejí všemi jednotkami).
10. Chovat jakékoliv zvířectvo ve sklepích, na dvorech či zahradě a ve společných prostorách je zakázáno.

11. Uživatel BJ je povinen dbát na to, aby se předcházelo výskytu hmyzu nebo hlodavců v jeho BJ a jejich rozšiřování v domě. Výskyt hmyzu či volně žijících hlodavců je povinen neprodleně oznámit statutárnímu orgánu SVD k zajištění příslušného zásahu. V tomto případě jsou všichni uživatelé BJ, kterých se případný deratizační, dezinfekční nebo dezinfekční zásah týká, povinni na výzvu umožnit přístup do BJ. V opačném případě, bude-li nutný opakovaný zásah z důvodu nezpřístupnění některé BJ, budou náklady na marný zásah přeučtovány tomuto vlastníkovi BJ.

VII. VSTUP DO OBJEKTU, OTEVÍRÁNÍ A ZAVÍRÁNÍ DOMU A VSTUPNÍ BRANKY NA DVORNÍ TRAKT

1. Vstup do dvorního traktu a domů je povolen uživatelům BJ (vč. rodinných příslušníků) a s jejich souhlasem i dalším povolaným osobám tj. návštěvám uživatelů BJ, zaměstnancům služeb (poštovní doručovatelka, opraváři apod.), lékařské a pečovatelské službě, IZS (hasiči, pohotovost, policie). Dále je vstup do dvorního traktu povolen uživatelům garáží ve smyslu oprávnění ze služebnosti cesty a stezky.
2. Vstupní dveře domu, jimiž prochází úniková cesta, musejí podle ČSN 73 0802 (Požární bezpečnost staveb) umožňovat snadný a rychlý průchod a svým zajištěním nesmějí bránit evakuaci unikajících osob ani zásahu požárních jednotek. Dveře jsou opatřeny z venkovní strany koulí a z vnitřní strany klikou. Zámek je možno otevírat z venkovní strany klíčem přes cylindrickou vložku, z vnitřní strany jen pouhým stiskem kliky. Dále je zámek opatřen elektrickým otvíračem a dveře je možno otevírat návštěvám dálkově domovním telefonem s číselnou předvolbou volaného uživatele BJ.
3. Vstupní dveře domu musí být vždy uzavřeny a uživatelům BJ se ukládá po každém vstupu do domu resp. odchodu z domu, dodržovat pravidlo zavření domovních dveří.
4. Vstupní branka u vjezdu do dvorního traktu je opatřena shodným způsobem zámku jako vstupní dveře domu a obdobně též ovládána.
5. Pro umožnění vstupu do dvorního traktu i do domu dalším povolaným osobám, tj. návštěvám uživatelů BJ, zaměstnancům služeb (poštovní doručovatelka, opraváři apod.), lékařské a pečovatelské službě, IZS (hasiči, pohotovost, policie) je přísně zakázáno zamykat vstupní branku i vstupní dveře domu mechanicky tj. otočením klíče, neboť elektrický otvírač poté nemůže fungovat.

VIII. GARÁŽOVÁNÍ A PARKOVÁNÍ VOZIDEL A VJEZD NA DVORNÍ TRAKT

1. Vjezd na dvorní trakt je povolen uživatelům BJ (vč. rodinných příslušníků) a uživatelům garáží. Ostatním povolaným osobám, tj. návštěvám uživatelů BJ, servisním firmám, dodavatelům zboží, poštovním doručovatelům apod. je povolen pouze krátkodobý vjezd (např. pro vyložení nákladu) a to se souhlasem uživatele příslušné BJ.
2. Pro dlouhodobé parkování vozidel uživatelů BJ je vyhrazeno celkem 8 parkovacích míst, a to podél budov 956 a 957 – celkem 7 míst a dále 1 místo ve svahu vlevo vedle garáží. Pro dům 954 (6 BJ) jsou vyhrazena 2 parkovací místa a pro domy 956, 957 (každý 9 BJ) jsou tedy k dispozici 3 + 3 parkovací místa. Rozdělení parkovacích míst si určí uživatelé BJ příslušného domu dohodou nebo bude určeno v samostatných pravidlech parkování.
3. Detailní způsob parkování a vjezdu do objektu je rozpracován v „Pravidlech parkování“, která jsou schválena Shromážděním vlastníků jako samostatný dokument a vyvěšena na nástěnkách v jednotlivých domech.
4. Vjezd do dvorního traktu a garáží je přes vjezdová vrata, která jsou v denní i noční době uzavírána automaticky, ovládáním přes GSM modul uživatelem BJ resp. garáže, po vjezdu resp. výjezdu vozidla.

IX. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

1. Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti vyplývající z jiných obecně závazných předpisů.
2. Domovní řád může být na základě vzniklých potřeb měněn nebo doplňován. Námitky k jeho doplnění nebo úpravám má právo podávat každý člen SVD. Schvalování navržených změn se provádí buď hlasováním na Shromáždění vlastníků, anebo per rollam.
3. Domovní řád je závazný pro všechny osoby v domě. Uživatelé BJ nesou odpovědnost za všechny osoby, které se s jejich vědomím v domě a ve dvorním traktu zdržují.
4. Domovní řád je veřejně přístupný v přízemí všech vchodů do domů a příp. i web stránkách SVD.

Tento Domovní řád byl schválen Shromážděním SVD dne 12.5.2022 a vstupuje v platnost dnem 1.6.2022.

Radka Pojkarová v.r.
členka výboru SVD

Ing. Karel Vitouš v.r.
předseda výboru SVD