

Pravidla pro chování v dom (domovní řád)

Spole enství vlastníků jednotek Holasická 1163/10, Opava

Domovní řád Spole enství vlastníků jednotek Holasická 1163/10, Opava vychází ze stanov tohoto spole enství a zahrnuje i n která organiza ní pravidla.

Ustanovení tohoto domovního řádu jsou závazná pro všechny osoby, které užívají jednotky, společné prostory a za ízení v budov , tj. v bytovém dom 1163, Opava- Kate inky (Holasická 10), tzn. pro vlastníky jednotek, pro jejich nájemníky a leny jejich domácností, a pro všechny osoby, jimž vlastník nebo nájemce jednotky nebo lenové jejich domácností umožní vstup do budovy (dále jen „uživatel jednotky“).

ZÁKLADNÍ POJMY

Jednotkou se rozumí samostatná jednotka, ohrani ená vstupními dve mi, uzavíracími ventily p ívodu teplé a studené vody, plynem, el. rozvad ové sk ín v byt a ventilem topení. Sou ástí jednotky jsou rovn ž okna a veškerá vnit ní instalace (potrubní rozvody vody a plynu, úst edního topení v etn ventilu, elektroinstalace v etn jisti), krom stoupacích vedení a krom hlavního (svísleho) potrubí odpadu.

P íslušenstvím k bytu jsou vedlejší místnosti a prostory ur ené k tomu, aby byly s bytem používány (nap . sklepní box, spíží komory, ...). P íslušenství náležející k bytu jsou vymezena v evident ním listu bytu.

Společnými prostorami se rozumí ástí budovy ve společném spoluvlastnictví ur ené pro společné užívání, a to zejména základy, nosné zdi, vchody, schodišt , chodby, výtahy, st echa, STA, rozvody tepla a teplé vody, kanalizace, plynu a elekt iny, a to i když jsou umíst ny mimo d m, hlavní vodovodní, kanaliza ní, elektrické a plynové síť, prostory pro ukládání kol a ko árk a další místnosti bez konkrétního ozna ení.

Dále se za společné ástí domu považují i balkony, lodžie, terasy a p íslušenství domu nap . p ístupové chodníky, p íst ešky. Každý uživatel jednotky je oprávn n užívat veškeré společné prostory jen podle jejich ur ení.

Balkony a lodžie p ístupné pouze z bytu jsou v užívání pouze uživateli tohoto bytu. Uzam ené vyhrazené prostory (nap . strojovna a šachta výtahu, rozvod internetu, rozvody tepla, STA, dílna ...) pouze pov eným pracovník m.

OBECNÉ POVINNOSTI VLASTNÍK A UŽIVATEL

Vlastník jednotky, který sám v dom nebydlí (bu jednotku pronajímá, anebo ji navšt vuje pouze krátkodob), je povinen oznámit výboru svou koresponden ní adresu nebo jiný zp sob kontaktu za ú elem doru ování

nutných informací, pozvánek event. zjiš ování stanovisek nebo rozhodnutí p íjímaných per rollam. Za takto vzniklé zvýšené náklady (poštovné, telekomunika ní poplatky apod.) je výbor oprávn n utovat p ím ený poplatek.

Vlastník jednotky, který poskytne svou jednotku do pronájmu nebo ji p enechá k do asnému užívání t etím osobám, je odpově dný za to, že tyto osoby budou dodržovat domovní řád v celém rozsahu. Sou asn oznámí výboru po et osob, které budou takto jednotku užívat, aby bylo možno stanovit kalkulaci klí pro rozpo et společných náklad . Pokud by osoby užívající jednotku nerespektovaly zásady stanovené tímto domovním řádem anebo obecn platné zásady slušného občanského soužití, má výbor právo vlastníka vyžádat jak k úhrad p ípadn vzniklých škod, tak i k ukon ení takového nájemního vztahu.

Každý uživatel jednotky je povinen udržovat svou jednotku na sv j náklad ve stavu zp sobilém k ádnému užívání a provád t v as její pot ebnou údržbu a opravy tak, aby nerušil, neomezoval ani neohrožoval ostatní uživatele jednotek v jejich užívacích právech a oprávn ných zájmech.

Uživatel jednotky je povinen nahradit škody, které na jiných jednotkách nebo společných ástech nebo za ízení dom zp sobil on sám, lenové jeho domácností nebo osoby, jimž umožnil vstup do budovy. Náhradou škody se rozumí bu uvedení do p vodního stavu, nebo náhrada v pen zích.

Bez souhlasu výboru a bez stavebního povolení není dovoleno provád t takové opravy jednotky a jejího za ízení, jimiž by byl m n n vzhled domu, ovlivn na jeho statika nebo jinak ovlivn na funk nost technické za ízení domu (plyn, výtah, ní, voda, elektrotechnika, vzduchotechnika, domácí telefon, výtah, televizní anténa apod.).

Je zakázáno shazovat jakékoli p edm ty, z oken i balkon a lodžii. Za p ípadnou majetkovou újmu odpovídá nájemce. Kv tiny a jiné rostliny v oknech, na balkonech a lodžích musí být zabezpe eny proti pádu. P í jejich zalévání je nutno dbát, aby voda nestékala a nesmá ela zdi domu. Za p ípadné škody zp sobené jednáním v rozporu s tímto ustanovením odpovídá v plném rozsahu nájemce.

Zatavn né plochy kolem budovy mají okrasný ú el. Uživatelé jednotek nesmí zne íš ovat tyto prostory žádnými druhy odpadk (papír, prázdné lahve atd.) ani na nich cokoli zanechávat (nap . nábytek, nákupní vozíky apod.).

P í pobytu na t chto plochách, jsou všichni uživatelé jednotek povinni chovat se tak, aby hlukem nerušili ostatní uživatele. Ve všech společných prostorách dom je zakázáno kou it a užívat jakýchkoliv jiných návykových i toxických látek. Je také zakázáno obt žovat uživatele ostatních jednotek tabákovým kou em odv tráním do spol. šachty, na chodbu, v blízkosti sousedních oken a odklepávání popílku z okna, balkonu nebo lodžie.

Je zakázáno jakkoliv poškozovat fasádu i jiné ástí domu (nap . malbami, hraním mí ových her apod.).

BEZPE NOST

Každý uživatel jednotky je povinen dodržovat obvyklá pravidla bezpečnosti a protipožární ochrany, zejména p í manipulaci s elektrickými a plynovými spot ebi í. Za bezpečnost a chování nezletilých d tí odpovídají jejich zákonní zástupci, kte í d tí pou í o základních pravidlech bezpečnosti a chování v dom a v jeho bezprost edním okolí. Výtah smí ovládat pouze osoba starší 10 let, s ohledem na jeho vyzna enou nosnost a vyzna ená pravidla provozu, umíst ná na dve ích a v kabin výtahu. D tí do 10 let v ku nesm jí používat výtah samostatn , ale jen v doprovodu osoby starší 10 let.

Hlavní uzáv ry vody, plynu, domovní elektrické rozvodny (pro výtahy a pro osv tlení domu) a rozvodné sk ín do jednotlivých byt musí být ozna eny. Manipulace s t mito za ízeními je povolena pouze oprávn ným osobám, což neplatí v ípad havárie i hrozícího rizika, kdy je každý povinen jednat tak, aby zabránil hrozícím škodám. Vstup na st echu domu, do p edávací stanice tepla a do strojovny a šachty výtah je dovolen pouze oprávn ným osobám. Chodby p ed jednotlivými byty ve všech podlažích a schodišt musí být stále voln pr chodné.

V ípad vzniku požáru je nutno okamžit varovat ostatní osoby v dom (voláním „HO Í“), pokud je to možné, bezpečn opustit d m (pomocí osobám se sníženou pohyblivostí) a neprodlen p ívolat hasi e (tel. íslo 150).

Jestliže je to v silách osoby, která požár zjistila, je t eba okamžit zahájit hašení požáru.

P í zjišt ní úniku plynu je nutno:

ihned zhasnout všechny plameny (vypnout sporák, zhasnout sv íky, cigaretu apod.);

otev ít všechna okna a dve e a d kladn vyv trat;

uzav ít všechny uzáv ry plynu (hlavní uzáv r plynu v bytové jednotce na stoupa ce; HUP p ed domem);

nepoužívat otev ený ohe (zápalky, zapalova , sv íky);

nekou it;

nepoužívat elektrické spot ebi e a nijak s nimi nemanipulovat;

nepoužívat elektrické zvonky u dve í a netelefonovat;

varovat ostatní osoby v dom , opustit d m, pomocí osobám se sníženou pohyblivostí;

informovat pohotovostní službu dodavatele plynu (tel. íslo 1239) – telefonujte mimo místo, kde plyn uniká).

Kontejnery na odpady jsou umíst ny p ed domem Holasická 8 a Holasická 16. Kontejnery na t ídný odpad (papír, sklo, plasty) jsou barevn ozna eny, elektroodpad p ed Holasickou 9. Je zakázáno odkládat jakýkoli odpad vedle kontejner . Jedinou p ípustnou výjimkou jsou váno ní stromky, které lze odkládat vedle kontejner .

Velkoobjemový odpad a stavební su je zakázáno odkládat do kontejner , tento odpad je t eba odvézt do sb rného dvora (Hálkova ul., 600m). Dále je zakázáno odkládat vedle kontejner nepot ebné v ci všeho druhu.

TECHNICKÝ PROVOZ BUDOVY

Z obecn platných p edpis a ze stanov spole enství vyplývá pro vlastníky jednotek povinnost pe ovat o ádný provoz a technický stav budovy. K zabezpe ení požadovaného technického stavu domu se provádí: základní údržba domu, technické prohlídky, revize a zkoušky, b žné opravy, generální opravy, modernizace a rekonstrukce.

V zájmu ádného provedení t chto prací je uživatel jednotky povinen umožnit p ístup k vodovodní, plynové nebo elektrické instalaci, k topení a ke kanaliza nímu svodu. Rovn ž tak je povinností zp ístupnit tato za ízení, která jsou společným vlastnictvím a nejsou sou ástí jednotlivých jednotek.

Mezi základní preventivní opat ení k p edcházení poruch pat í:

uvnit jednotky:

nep et žovat elektrickou instalaci používáním náro njších spot ebi , než p ípouští norma a umož ůje technický stav elektroinstalace v jednotce a v dom ;

používat plynové spot ebi e (sporák) pouze takové, které jsou v dobrém technickém stavu, se spolehlivými uzáv ry, pravideln kontrolovat t snost spoj ;

pravideln alespo 1x ro n protá et uzáv ry radiátor , ventil teplé a studené vody a uzáv r p ívodu vody do nádrže klozetové misy, aby nedošlo k jejich znehyn ní;

pr b žn kontrolovat odkapávání vody z ventil (baterií) a únik vody na klozetu (e ení hladiny).

ve společných prostorách domu:

dodržovat pravidla pro používání výtahu (zejména po et osob, používání výtahu samostatn pouze osobami staršími 10 let), nep et žovat výtah;

dodržovat pravidla protipožární ochrany;

dodržovat zákaz kou ení a manipulace s otev eným ohn m ve všech společných prostorách domu;

udržovat všechny chodby v patrech s jednotkami, schodišt , vstupní prostory volné;

v t chto prostorách platí absolutní zákaz ukládání jakýchkoli p edm t ;

kontrolovat zp sob v trání společných prostor domu a po vy trání zavírat okna;

udržovat v dom po ádek a istotu;

prostory ur ené ke zvláštním ú el m používat jen k t mto ú el m

P edepsané technické, bezpečnostní i protipožární prohlídky, zkoušky a revize jsou zajiš ovány správcem a hrazeny z p íspěvk na správu domu a pozemku; revizi plynových spot ebi v bytech zajiš ůje správce a hrají vlastník bytu.

V ípad děle trvající nep ítomnosti uživatele bytu oznámí správci domu místo svého pobytu anebo adresu a telefon osoby zplnomocn né ke zp ístupn ní bytu.

Uživatel bytu nesmí bez písemného souhlasu správce domu, umis ovat na v ní jší konstrukci balkonu, lodžie, oken, fasády, st echy a na anténní stožár jakékoliv za ízení a p edm ty.

Kv tiny v oknech, na balkonech a společných prostorách (na podest) musí být zabezpe eny proti pádu.

P í zalévání je nutno zajistit, aby voda nestékala a nesmá ela zdi.

Pro stavbu a instalaci venkovních rozhlasových, televizních, satelitních nebo radiových antén a jejich svod je t eba p edchozího písemného souhlasu správce domu.

OTEVÍRÁNÍ A ZAVÍRÁNÍ DOMU A P ÍSTUP DO JEDNOHO SPOLE NÝCH ÁSTÍ, OSV TLENÍ T CHTO PROSTOR, KAMEROVÝ SYSTÉM

Domovní vchodové dve e se d sledn zavírají! Hlavní vchod je vybavený te kou íp a dálkovým otevíráním z domovních telefon , bezbariérový vchod je vybavený te kami íp zvenku i zevnit a zadní vchod je trvale uzam en.

Do domu lze umožnit vstup pouze vlastním návštěvám, za jejichž p ípadné škody zodpovídá uživatel jednotky již od vchodových dve í. Jiným osobám, které se nemohou p esn legitimovat, anebo hlásí návštěvu momentáln nep ítomného uživatele jednotky, **nelze vstup do domu umožnit.** Objednané návštěvy opravá jsou bu o ekávány objednatel, anebo jsou vybaveny ípem, který jim zap j í výbor nebo uživatel jednotky, pokud je objednavatelem.

Uživatelé a vlastníci byt jsou povinni neprodlen nahlásit ztrátu identifikačních íp pro vstup do domu nebo klí od společného prostor. Za zneužití ztraceného ípu (klí e) nebo zneužití ípu (klí e) p edaného jiné osob zodpovídá ten, kdo íp (klí) p evzal od správce. Náklady na vymo no klí a zámk nese ten, kdo klí ztratil.

Klí e od vyhrazených společných prostor (strojovna výtahu, dve e na st echu, uzáv r plynu, uzáv r vody, regulace tepla, ...) jsou uloženy u správce.

P í predeji jednotky je nabyvatel povinen vyžádat si od p vodního vlastníka všechny klí e od společných uzamykatelných prostor. O zhotovení kopie nebo zap j ení klí e m že požádat lena výboru, náklady na zhotovení kopie nese vlastník, který tento požadavek vznesl. Klí e od dve í a m ží chodbi e ke sklepním box m dostane jen ty, které pot ebuje k pr chodu ke svému boxu. Rezervní klí e od všech společných prostor budovy jsou uloženy u len výboru.

Nezam ené chodby a schodišt jsou osazeny dostatečným množstvím osv tlovacích t les funkčních p ísetm ní celodenn . Ostatní prostory jsou vybaveny sv tlem s vypína em; uživatel opoušt ící tyto prostory je povinen zhasnout.

V dom je instalován kamerový systém, uchováající záznamy snímaných osob umož ůjící jejich identifikaci, všichni uživatelé byt v dob schvalování vyjád ílí sv j souhlas, noví uživatelé a návštěvy jsou informovány dle zákona na ochranu údajů a správcem záznamu je SVJ Holasická 1163/10, Opava, I : 26837153, registrováno u Ú adu pro ochranu osobních údaj reg. .00048791

ZAJIŠ T NÍ PO ÁDKU A ISTOTY

B žný úklid společných prostor budovy v p ízemí, ve výtahu a bezprost edního okolí domu zajiš ůje osoba nebo firma ur ená výběrem.

Uživatel bytu a osoby s ním společn bydlící jsou povinni provád t nebo zajistit zametání a mytí chodby mezi byty a schod jedno patro od svého bytu sm rem dol ; íšt ní zábradlí, schodišt ových oken a parapet z vnit ní strany v uvedeném rozsahu schodišt .

P í mimo ádných situacích, kdy uživatel jednotky nebo jim vpušt nádvšt va zne ístí společné prostory (p í rekonstrukci jednotky, malování, st hování apod.), je povinen před návšt va po ukon ení prací (p í děletrvající inností pr b žn) odstranit zp sobené zne íšt ní. V opa ném ípad budou náklady na mimo ádný úklid p eú továny vlastníkoví p ísluše jednotky. íšt ní v ci, nap . klepáním a vyt epáváním, je možné provád t jen na místech k tomu ur ených a mimo klidovou dobu. íšt ní m zne íšt ný prostor musí být neprodlen uklizen. Výslovn se zakazuje provád t íšt ní v ci na chodbách nebo v jiných společných prostorách domu nebo z oken byt (nebytových prostor).

KLID V DOM

V dob od 21.00 hod. do 7.00 hod musí být dodržován no ní klid. V této době není dovoleno hrát na hudební nástroje, používat vysava e a jiná hlu ná za ízení a p ístroje (kuchy ské roboty, vrta ky atd.), hlu n zpívání, hlu n se bavit a zp sobovat v tší hluk. V této době je žádoucí používat televizní, rozhlasové nebo jiné audio p ístroje tak, aby jejich zvuk nepronikal do okolních byt . V této době nelze též používat domácí elektrospot ebi e (pra ky, my ky, ví ivky apod.) v ípadech, kdy jejich umíst ní je zdrojem hluku mimo byt. Uživatelé bytu jsou odpově dní za hluk, který mohou zp sobovat s nimi žijící zví ata (št kán, vytl apod.) a podle okolností do 20:00 hod.

Hlu né práce, nap . p í rekonstrukci jednotky, nemají být provád ny v pracovních dnech od 7:00 do 20:00 hod., s ohledem na denní režim sousedících jednotek (nap . malé d tí, sm nnost v zam stnání, ...), p í emž vlastník jednotky je povinen zajistit, aby byly všechny hlu né práce soust ed ny do krátkého asového období. Hlu né práce provád né v jednotce déle než 30 dn v jednom kalendá ním roce jsou považovány za obt žování hlukem v m í e nep ímým způsobem.

Vlastník jednotky, který plánuje provád t ve své jednotce hlu né práce trvající déle než jednu hodinu za jeden den nebo kratší dobu za den, ale po více než 4 dny za sedm po sob jdoucích dn , je povinen informovat písemn o svém zám ru uživatele sousedních jednotek vyzn ením na nást nku. V této informaci uvede p edpokládány asový rozsah hlu né práce a jednotku, ve které se bude provád t a telefon íslo kontaktní osoby odpově dné za dodržování ustanovení tohoto domovního řádu p í provád ní prací.

DRŽENÍ DOMÁCÍCH ZVÍ AT

V dom není dovoleno chovat hospodá ská zví ata ani v nebytových prostorách bez souhlasu správce.

Bez souhlasu správce také není možné držet, ptactvo, ryby, hmyz k podnikatelským ú el m (chovné stanice, množírny, p stírny ...)

Chovatelé jsou povinni udržovat chovaná domácí zví ata v ístot a bez parazit a obstarávat jim v ípad pot eby veterinární pé í. Pokud chovaná domácí zví ata obt žují svým hlukem, zdravotním stavem, ne ístotou, parazity i agresivitou ostatní obyvatele domu, vyzve správce jejich chovatele k náprav .

Nájemce bytu je povinný zajistit, aby zví ata chovaná v byt neomezovala ostatní nájemce v dom v užívání společných prostor nebo ív užívání pozemku, který k domu pat í. Zne íšt ní společných ástí domu i jiných prostor v dom nebo zne íšt ní pozemku, který k domu pat í, chovanými zví aty jsou jejich chovatelé povinni neprodlen odstranit. Uživatel bytu je odpově dný za chovaná zví ata a odpovídají pln za majetkovou i nese majetkovou újmu, kterou tato zví ata zp sobí v dom samotném, jeho obyvatel m ího návštěvník m a nemají odpov dnost i za držení ps v bytech podléhá obecn závazným právním p edpis m a p edpis m a vyhláškám Magistrátu m sta Opavy, kterými jsou majitelé ps povinni se ídit. Majitel psa je povinen držet ve společných prostorách domu svého psa na vodítku.

Uživatel jednotky je povinen dbát na to, aby se p edcházeo výskytu hmyzu i parazit v jeho jednotce p íp. rozšíření ování hmyzu i parazit na dom . Výskyt hmyzu je povinen neprodlen oznámit lenu výboru k zajišt ní p íslušeného zásahu. V tomto ípad jsou všichni uživatelé jednotek, kterých se p ípadný dezinfek ní nebo dezinek ní zásah týká, povinni na výzvu umožnit p ístup do jednotky. V opa ném ípad , bude-li nutný opakovaný zásah z d vodu nezp ístupn ní n které jednotky, budou náklady na marný zásah p eú továny tomuto vlastníkoví jednotky.

ZÁV RE NÁ USTANOVENÍ

Domovním řádem nejsou dot ena práva a povinnosti vyplývající z jiných obecn závazných p edpis . Tento Domovní řád byl schválen usnesením shromážd ní Spole enství vlastníků jednotek Holasická 1163/10, Opava 26. kv tna 2015 a vstupuje v platnost dne 1. ervna 2015.

Domovní řád má žet být na základ vzniklých pot eb m n n nebo dopl ován. Nám ty k jeho dopln ní nebo úpravám má právo podávat každý len SVJ nebo uživatel s trvalým pobytem v dom . Schvalování navržených zm n se provádí bu hlasováním na shromážd ní, anebo per rollam.