

Domovní řád

Úvodní ustanovení

Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání domu, bytů, nebytových a společných částí domu a opravy v bytech, prováděné společenstvím vlastníků jednotek „Společenství Mládežníků 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, Rokycany“ (dále jen Společenství) , přičemž základní úprava vzájemných práv a povinností mezi Společenstvím a jeho členem je v této oblasti stanovena občanským zákoníkem a stanovami Společenství.

Základní pojmy

1. Domem se rozumí celý obytný komplex v ulici Mládežníků s vchody 687 až 693.
2. Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k bydlení.
3. Společnými částmi domu jsou části domu určené pro společné užívání, zejména schodiště, chodby, sušárny - prádelny, rozvody vody, plynu, elektřiny, kanalizace a osvětlení chodeb, střecha, půda, obvodový plášť domu a další.
4. Nebytové prostory jsou jednotlivé místnosti nebo soubory místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení (např. k podnikatelské činnosti, společenské, zájmové činnosti). Nebytové prostory nejsou příslušenství bytu a nejsou jimi ani společné prostory (části) domu.
5. Příslušenstvím k bytu jsou prostory určené k tomu, aby byly s bytem používány - sklepní box.
6. Vlastník je osoba (právnícká nebo fyzická), která vlastní jeden nebo více bytů v domě.
7. Nájemník je osoba, která si od vlastníka pronajímá jeden nebo více bytů.
8. Uživatelem bytu se rozumí osoba trvale užívající byt.
9. Výbor je volený orgán Společenství a přísluší mu některá výkonná práva spojená se správou majetku Společenství. Tato práva jsou definována ve stanovách a dalších dokumentech.
10. Společenství vlastníku nebo jen Společenství je soubor všech vlastníků nemovitostí nebo jejich částí, které jsou společně spravovány.

I. Práva a povinnosti Společenství

11. Společenství je povinno pečovat o společné části domu a o dodávku energií a služeb souvisejících s bydlením tak, aby umožnilo uživatelům bytů nerušené bydlení a využívání všech služeb souvisejících s bydlením v domě. Společenství pečuje, aby byla prováděna včasná údržba, opravy i modernizace společných částí domu podle možností.
12. Společenství vede technickou dokumentaci domu a jeho částí včetně bytů a nebytových prostor.
13. Detailní popis povinností a práv Společenství je v stanovách Společenství.
14. Na náklady Společenství nebudou prováděny opravy domu a jeho zařízení způsobené úmyslným poškozením, nebo poškozením z nedbalosti. Sporné případy posoudí výbor Společenství a vydá závazné rozhodnutí.

II. Práva a povinnosti uživatelů bytů

15. Uživatel bytu je oprávněn vyžadovat po Společenství, aby mu zajistilo nerušené bydlení v jeho bytě, užívání společných částí domu a jejich zařízení v souladu zejména s tímto domovním řádem a včas odstraňovalo závady, které jej omezují v bydlení.
16. Uživatelé bytů (i nájemníci nebytových prostor) jsou povinni při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním výkon jejich práv. Výkon práv a povinností vyplývajících z nájemního vztahu nesmí bez právního důvodu zasahovat do práv a oprávněných zájmů jiných osob a nesmí být v rozporu s dobrými mravy. Uživatelé bytů odpovídají za správné užívání bytu i domu všemi osobami, které s nimi bydlí a které je navštěvují.
17. Každý nový uživatel bytu má povinnost se zaregistrovat do 30 dnů u člena výboru Společenství, který zastupuje vchod a u správce budovy.
18. Každý uživatel bytu má právo být informován o skutečnostech, které se přímo dotýkají jeho bytu v rozsahu dle vlastnického vztahu k byt (vlastník / nájemník).
19. Každý uživatel bytu má za povinnost informovat výbor Společenství o závažných skutečnostech ovlivňující chod Společenství nebo domu. Standardní forma sdělení je písemná do poštovní schránky člena výboru Společenství, který zastupuje vchod nebo zaslat elektronicky na adresu sedmidum.rokycany@atlas.cz . V kritických – havarijních případech stačí verbální sdělení.
20. Pověřený člen výboru Společenství může vstoupit do bytu zásadně jen se svolením vlastníka kromě těchto případů:

Společenství Mládežníků 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, Rokycany

21. Společenství je oprávněno po předchozím oznámení uživateli bytu vstoupit do bytu či nebytového prostoru za účelem zjištění technického stavu, provedení odečtu, kontroly, příp. výměny měřidel studené vody a plynu a přístup k uzávěrům vody a plynu.
22. Uživatel bytu je povinen umožnit vstup a provedení oprav plynoucích z povinnosti údržby a případných havárií a oprav schválených Společenstvím vlastníků.
23. Ve výjimečných případech (havárie, ohrožení života a zdraví osob, bezprostředně hrozící škoda na majetku) bude zajištěno zpřístupnění bytu policií i bez souhlasu nájemce. O tomto zásahu vyrozumí Společenství neprodleně nájemce, na telefonní číslo nebo adresu, kterou nájemce písemně sdělil výboru Společenství, a pořídí o zásahu písemný protokol.
24. Uživatel bytu je povinen na své náklady urychleně odstranit nepořádek, závady a poškození (to znamená uvést věci do původního stavu), jež způsobil přímo nebo nepřímo (např.: jím provozované technické zařízení, jeho domácí zvíře) v domě sám, nebo jež způsobili osoby s ním bydlící nebo jeho návštěvníci.
25. Neodstraní-li uživatel bytu včas nepořádek, závady a poškození, za které zodpovídá, učiní tak po předchozím upozornění Společenství na své náklady.
26. Vlastník je oprávněn žádat, aby změny provedené bez jeho souhlasu byly odstraněny a byt byl uveden do původního stavu.

Opravy a údržba prováděná v bytech

27. Společenství neprovádí žádné opravy v bytech.
28. Vlastníci a uživatelé bytů jsou povinni udržovat byt v dobrém technickém stavu. Dojde-li následkem špatného technického stavu bytu ke škodě na majetku Společenství nebo sousedů. Uživatelé bytů jsou povinni postupovat dle §IV čl. 7. Uživatelé bytů uvedou objekt do původního stavu na své náklady.
29. Vlastníci a uživatelé bytů jsou povinni pravidelně měnit vodoměry na své náklady. Dle současné vyhlášky je povinnost měnit vodoměr stanovena na 6 let.
30. Pro rekonstrukci bytu je nutné písemné povolení výboru Společenství. Při rekonstrukci je uživatel povinen se přizpůsobit požadavkům sousedů a Společenství.
31. Úpravy bytu, jimž by se měnila statika nosných konstrukcí může uživatel bytu provádět pouze na základě stavebního povolení.
32. Nelze měnit barevný vzhled fasád, nátěrů oken lodžii a podobně bez předchozího schválení Stavebním odborem městského úřadu.

Užívání společných částí (prostorů a zařízení) domu

33. Společné prostory a zařízení domu se mohou používat pouze k účelu, k nimž jsou určeny a tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních uživatelů bytů, nebo nebytových prostor. Vchody, chodby, a schodiště musí zůstat volné. Umísťování jakýchkoliv předmětů, nepatřících k vybavení domu, není ve společných prostorách dovoleno. Výboru Společenství může vydat povolení k časově omezenému využití části společných prostor k skladování.
34. Společná zařízení domu se mohou používat pouze podle pravidel stanovených Společenstvím. Pokud je používání společného zařízení spojeno se spotřebou energie nebo vody, je uživatel povinen spotřebu Společenství uhradit určeným způsobem.
35. Vlastníci a uživatelé bytů jsou povinni zejména:
36. umožnit bezproblémový přístup k uzávěrům plynu, vody, tepla a k měřičům jejich spotřeby i v případě, že jsou umístěny v jejich bytě;
37. ve společných částech domu neukládat látky snadno vznětlivé či jinak nebezpečné a neužívat otevřeného ohně;
38. ve společných částech domu neukládat potraviny a jiné předměty, které by se mohly stát zdrojem šíření hmyzu a hlodavců;
39. počínat si tak, aby schodiště, chodby a požární únikové chodby byly vždy volně průchozí, aby dveře oddělující jednotlivé části požární únikové chodby nebyly uzamčeny, či jinak mechanicky uzavřeny.
40. Ve společných částech domu je zakázáno:
41. kouření a odhazování nedopalků cigaret;
42. venčení domácích zvířat a jejich pobíhání bez dozoru;
43. odhazování, přechovávání a uskladňování odpadků;
44. čištění věcí na chodbách nebo společných prostorech domu.
45. Osvětlení domu musí být užíváno s maximální hospodárností ve všech veřejně přístupných prostorách.
46. O případné změně užívání společných prostor rozhoduje Společenství.

Společenství Mládežníků 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, Rokycany

47. Osoba, která uzavře domovní uzávěry vody, plynu nebo elektřiny, musí zajistit, aby jejich uzavření a opětovné otevření bylo všem včas oznámeno. Otevření hlavního uzávěru plynu není bez předchozího oznámení, které musí být všemi dotčenými byty vzato na vědomí, přípustné.
48. Větrání bytů a nebytových prostor do vnitřních prostor domu je zakázáno.

Držení domácích zvířat

49. Uživatel bytu nese plnou odpovědnost za zvířata, která jsou v bytě držena (psi, kočky, morčata apod.). Je současně povinen dbát, aby nedocházelo k rušení užívacího práva ostatních obyvatel domu (zejména psi svým hlasitým štěkotem) a byla dodržována čistota a hygiena v domě.
50. Písemného souhlasu výboru Společenství je třeba k držení většího počtu domácích zvířat a nebezpečných zvířat.
51. Vydala-li obec vyhlášku, či jiný předpis pro chov domácích zvířat, jsou uživatelé bytu - chovatelé povinni zajistit její dodržování.

Půdy a sklepy

52. Skladovat předměty na půdách a přepažovat půdní prostory lze jen se souhlasem Společenství.
53. Sklepní prostory nejsou určeny k ukládání toxických, snadno vznětlivých nebo jinak nebezpečných látek. Jsou-li ve sklepech ukládány potraviny, je uživatel bytu povinen učinit opatření, aby se nestaly zdrojem rozšiřování hmyzu a hlodavců.
54. Na půdách a ve sklepních prostorech se nesmí kouřit a užívat otevřeného ohně (světla).
- 55.

Pravidla využívání fasády, oken, parapetů a vnější konstrukcí

56. Uživatel bytu nesmí bez písemného souhlasu Společenství umísťovat na vnější konstrukce lodžii, oken, na fasádu, na střechu a na vnitřní společné prostory jakákoliv zařízení a předměty (např. firemní či reklamní štít).
57. Květiny v oknech, na vnějších stěnách lodžii apod. musí být zabezpečeny proti pádu. Při zalévání je třeba dbát na to, aby voda nestékala a nesmáčela zdi.
58. Pro stavbu a instalaci venkovních rozhlasových a televizních antén a jejich svodů je třeba předchozího písemného souhlasu Společenství. Instalace antén musí být v souladu s platnou technickou normou. Případné škody na domě způsobené nevhodným nebo neodborným zásahem je povinen hradit vlastník antény. Po skončení provozu je vlastník antény povinen ji odstranit na své náklady. Společenství má právo po včasné upozornění zlikvidovat antény a svody má-li k tomuto kroku zdůvodnění.
59. Přísně zakázáno je vyhazování předmětů z oken, nebo lodžii, zejména cigaretových nedopalků a klepání popela.
60. Je třeba dbát na to, aby bylo zamezeno uhnízdování holubů na lodžích.

Zajištění pořádku a čistoty

61. Uživatelé bytu jsou povinni udržovat pořádek a čistotu. Podle pravidel schválených výborem Společenství jsou uživatelé bytů povinni podílet se na úklidu společných prostor v domě, zametání a mytí schodů a chodeb, udržování čistoty ve sklepech, čištění schodišťových oken, zábradlí, osvětlovacích zařízení, vchodových dveří, úklid přilehlých chodníků a stanoviště popelnic a odklizení sněhu z těchto chodníků přilehlých k domu v zimním období, a to podle zásad a v rozsahu stanovených výborem Společenství.
62. Způsobí-li hrubé znečištění společných prostor domu nebo bezprostředního okolí domu uživatel bytu, je povinen znečištění neprodleně odstranit. Pokud tak neučiní, bude znečištění odstraněno na jeho náklad. Totéž platí o znečištění způsobeném návštěvami a jinými osobami byt užívajícími.
63. Smetí a odpadky se vysypávají do sběrných nádob, do kterých je zakázáno odkládat zejména rozměrnější předměty, stavební materiál, sutě a vše, co není běžným domácím odpadem. Při užívání odpadových nádob je povinností každého dbát na udržování čistoty v jejich okolí.

Klid v domě

64. Uživatelé bytů i nebytových prostor v domě jsou povinni respektovat příslušné právní předpisy upravující provozování jejich činnosti z hlediska hlučnosti a respektovat požadavky Společenství, nebo správce domu a zajistit, aby nerušili obyvatele domu, zejména sousedy, nadměrným hlukem.
65. V době od 22.00 do 6.00 hodin jsou povinni uživatelé bytů dodržovat noční klid. Klid v domě jsou povinni dodržovat i nájemci nebytových prostor a návštěvníci.
66. Prádlo v pračkách je možné prát v bytě v době od 8:00 do 22:00.
67. V době nočního klidu, v neděli a ve svátek po celý den se nesmí používat hlučné domácí spotřebiče (zejména vrtat do zdí), ani jinak rušit hlukem. Výbor Společenství může vydat krátkodobou výjimku, ve které povolí hlučnou činnost.

Společenství Mládežníků 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, Rokycany

68. Pokud výbor Společenství je nucen povolit nadměrný hluk v domě, např. v důsledku oprav, oznámí to předem uživatelům bytů, a dobu obtěžování hlukem jasně vymezí a zkrátí na nejkratší možnou míru, nebo se bude snažit ji přizpůsobit požadavkům uživatelů bytů.
- 69.

Otevírání a zavírání dveří a oken

70. Vchodové dveře se přes den nezamykají, aby bylo možno používat dálkové otevírání dveří.
71. Uživatelé bytů jsou povinni v době nočního klidu zamykat vchodové dveře.
72. Umožnit vstup do domu může každý pouze své vlastní návštěvě a osobě, která v domě bydlí.
73. Otevírání oken ve společných částech domu je povoleno pouze za účelem vyvětrání chodeb a schodišť. Ten kdo okno otevře musí zajistit jeho bezpečné uzavření.
74. Vchodové dveře do domu se zavírají automaticky. Je zakázáno jakýmkoli způsobem automatické zavírání poškozovat.
75. Při zvýšené vlhkosti na chodbách a v sklepních prostorách jsou uživatelé bytů povinni zajistit pravidelné větrání (především větráním přes sklepní okna).

Informační zdroje a zařízení

76. Základním zdrojem informací pro všechny uživatele bytů je nástěnka umístěná v přízemí u hlavního vchodu. Jejím prostřednictvím předává Společenství nejdůležitější informace všem uživatelům bytů. Podrobnější informace poskytují zástupci vchodů (členové výboru Společenství). Dalším zdrojem informací pro uživatele bytů i dodavatele a jiné partnery Společenství může být internetová stránka na adrese <http://www.sedmidum.wbs.cz>
77. Uživatelé bytů mimo přímé komunikace se zástupcem vchodu (členem výboru) se mohou účastnit po domluvě s předsedou zasedání výboru společenství.
78. Uživatelé bytů jsou povinni označit svůj byt jmenovkou se svým jménem, příp. jménem podnájemníka. Jmenovky na poštovní schránky a zvonky v přízemí zajišťuje Společenství z důvodu jejich jednotného vzhledu. Obsah jmenovky si určuje uživatel bytu s ohledem na místní zvyklosti a vzhled a obsah ostatních jmenovek.

Společná a závěrečná ustanovení

79. Ustanovení domovního řádu se vztahuje na vlastníky bytů, nájemníky i uživatele nebytových prostor v domě.
80. Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti vyplývající z jiných právních předpisů.
81. Pro možnost řešení nepředvídatelných havárií se uživatelům bytů doporučuje, aby při své dlouhodobé nepřítomnosti nechávali u sousedů kontakt na osobu, která v případě nouze byt zpřístupní. Neučiní-li tak, bude ve vážné situaci postupováno podle příslušných předpisů a byt bude otevřen na náklady uživatele.
82. V případě, že nájemník neplní své finanční závazky budou vymáhány od majitele.
83. Klíče od společných prostorů, sklepů, půdy a zařízení domu jsou uloženy u určeného člena výboru Společenství. Klíče musí být kdykoliv dosažitelné.
84. Spory vzniklé mezi uživateli bytů navzájem a mezi Společenstvím, vlastníky bytů a nájemníky, které vznikly ve vztazích upravených tímto domovním řádem, stanovami Společenství nebo usneseními Společenství, řeší výbor Společenství nebo vyšší orgán shromáždění Společenství, pokud řešení nenáleží jinému orgánu.
85. Výbor společenství má právo upravit tento domovní řád, jako reakci na vzniklé situace v domě. Tuto úpravu musí schválit výbor společenství jednomyslně a je platná do nejbližšího shromáždění společenství. O této změně je povinen Výbor neprodleně informovat prostřednictvím nástěnek.

Domovní řád byl schválen shromážděním Společenství, dne 2.12.2005.
Dnem schválení nabyl účinnosti.

Za Společenství:

Předseda výboru
Nováková Milena

Místopředseda výboru
Nešvára Václav