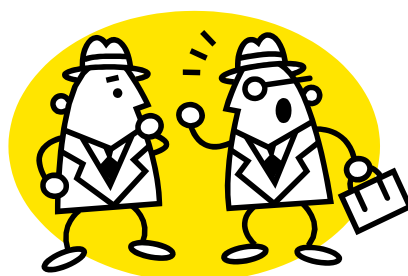


# DOMOVNÍ ŘÁD



MOTTO:

MOJE SVOBODA KONČÍ TAM, KDE ZAČÍNÁ SVOBODA MÉHO BLIŽNÍHO

## I ÚVOD

1. Domovní řád Společenství vlastníků bytových jednotek vychází ze Stanov tohoto společenství a zahrnuje i některá organizační pravidla.
2. Tento domovní řád má přispět k tomu, aby dům byly řádně užíván, udržován na požadované úrovni, aby bylo zabráněno jeho poškozování a znehodnocování. Dodržováním zásad tímto řádem vyhlášených je možno předcházet škodám, zajistit bezpečnost při užívání domu a snižovat náklady při jeho údržbě a opravách.
3. Ustanovení tohoto domovního řádu jsou závazná pro všechny osoby, které užívají byty, společné prostory a zařízení v domě V Olšinkách 1734 A i B, 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

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, elektroinstalace), 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 nebo 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 výboru Společenství 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 výboru Společenství 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 výbor Společenství právo vlastníka vyzvat jak k úhradě případně vzniklých škod, tak i k ukončení podobného nájemního vztahu.
6. Vlastník bytu, který hodlá svůj byt pronajmout anebo přenechat do užívání

třetí osobě, před uzavřením smluvního vztahu (nájem, užívání, apod.) projedná tento svůj záměr s výborem Společenství, zejména pak otázku finančního vyrovnání případných dluhů na nájemném nebo fondu 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, pozvánek ev. zjišťování stanovisek nebo rozhodnutí, přijímaných per rollam. Za takto vzniklé zvýšené náklady (poštovné, telefonní poplatky apod.) je výbor oprávněn účtovat přiměřený paušální poplatek.
8. V případě nevyužívaných částí společných prostor je možné tyto prostory pronajmout výborem společenství na základě souhlasu shromáždění dle Stanov, čl. 10 odst. 1 b) a c). Smlouvy musí obsahovat klauzuli o odděleném a prokazatelném odběru vody a energií, výpovědní podmínky s termíny odstoupení od smlouvy. Smlouva a výše nájmu musí být schválena shromážděním. Výkon práv a povinností vyplývajících z nájemního vztahu nesmí porušovat tento domovní řád a zasahovat do práva a oprávněných zájmů jiných osob a nesmí být v rozporu s dobrými mravy.

### III 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 vysavačů a jiných hlučných zařízení a přístrojů (robotů, vrtaček, atd.), zpívat, hlučně se bavit a způsobovat větší hluk. V této době je žádoucí používat televizní, rozhlasové nebo jiné přístroje tak, aby jejich zvuk nepronikal do okolních bytů. V této době nelze též používat domácí automatické pračky. Uživatelé bytu jsou odpovědní i za hluk, který mohou způsobovat s nimi žijící zvířata (štěkání, vytí, apod.) a podle okolností tomu zabránit.

2. Klíče od všech společných uzamykatelných prostor, technických prostor a strojovny výtahu má vždy jeden člen výboru a jeden určený zástupce správce domu. Vlastník každého bytu má právo na jeden klíč k vchodu do domu a na vlastní náklady si může pořídit 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. Běžný úklid společných prostor jakož i bezprostředního okolí domu zajišťuje firma, se kterou společenství uzavřelo smlouvu o dílo. Při mimořádných situacích, kdy uživatel bytu znečistí společné prostory (při malování, stěhování apod.) je povinen neprodleně po ukončení prací odstranit způsobené znečištění.
4. Výtah jsou oprávněni používat všichni uživatelé bytů a správce domu.

### IV 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 znehynění,
    - 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 požární ochrany,
    - kontrolovat v každém poschodí způsob větrání a po vyvětrání zavírat chodbová okna,
    - udržovat pořádek a čistotu,
    - sušárny prádla a další prostory určené ke zvláštním účelům používat vždy na nezbytně nutnou dobu tak, aby jejich použití bylo k dispozici i ostatním uživatelům.

Předepsané technické, bezpečnostní i protipožární prohlídky, zkoušky a revize společných zařízení budou organizovány správcem domu a budou hrazeny z fondu oprav Společenství. Za zkoušky a revize zařízení v bytech (zejména elektro a plynová) odpovídají vlastníci bytů.

## V BEZPEČNOST A POŘÁDEK

1. V zájmu bezpečnosti osob a majetku platí tyto zásady:
  - a. Domovní vchodové dveře se musí v průběhu dne důsledně zavírat a od 22.00 do 06.00 hodin uzamykat na klíč.
  - b. Do domu lze umožnit vstup pouze vlastním návštěvám, za které bude uživatel bytu odpovídat. 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.
  - c. 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.
  - d. Každý uživatel bytu je povinen vědět, že telefonní číslo 112 platí pro veškerá tísňová volání (hasiči, lékařská služba, policie).
  - e. 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.
  - f. 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.

g. 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.

h. Vstup na střechu domu, do strojovny výtahu a do technických prostor je dovolen pouze oprávněným osobám.

i. Chodby před jednotlivými byty ve všech podlažích a schodiště musí být stále volně průchodné, zejména zde nesmí být umístěny žádné hořlavé předměty (botníky, skříňky apod.)

j. V případě vzniku požáru je nutno okamžitě upozornit ostatní obyvatele zvoláním „HORÍ“, a zahájit hašení dostupnými prostředky (hydranty, hasící přístroje ze suterénu), umístěnými na chodbách a neprodleně přivolat hasiče

k. Kontejnery na odpady jsou umístěny před domem na vyhrazeném místě. Kontejnery na tříděný odpad (papír, sklo, PET-lahve) jsou řádně barevně označeny. Všechny kontejnery je nezbytné po použití uzavírat, aby nedocházelo ke znečišťování okolí domu při větru.

l. Cesta před domem na severní straně je určena k pěšímu provozu. Zatravněné plochy na obou stranách mají okrasný účel. Uživatelé bytů jsou povinni se vyvarovat znečišťování těchto prostor různými druhy odpadků, papírů a pod.

m. Chov a držení zvířat v bytech podléhá obecně závazným právním předpisům, a předpisům a vyhláškám Úřadu města Brandýsa n/L, St. Boleslavi, kterými jsou majitelé zvířat povinni se řídit.

Chov zvířat (jedovatých nebo jinak nebezpečných), která mohou ohrozit zdraví nebo život spoluobčanů je chovatel povinen oznámit výboru Společenství.

n. Uživatel bytu dbá na to, aby se předcházelo výskytu obtížného domácího hmyzu v bytě a jeho rozšiřování. Nadměrný výskyt hmyzu je povinen neprodleně oznámit výboru Společenství k zajištění příslušného zásahu. V tomto případě jsou všichni uživatelé bytů, kterých se případný desinfekční nebo desinsekční zásah týká, povinni na výzvu umožnit přístup do bytu. V opačném případě, je-li nutný opakovaný zásah, půjdou náklady na marný zásah k jejich tíži.

o. Je zakázáno kouřit ve všech společných prostorách domu.

## VI ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

1. Tento Domovní řád bych schválen usnesením shromáždění Společenství vlastníků dne 11.října 2009 a vstupuje v platnost dne 1. 11. 2009.
2. Domovní řád může být měněn nebo doplňován na základě vzniklých potřeb. Náměty k jeho doplnění nebo úpravám má právo podávat každý majitel bytu. Schvalování doporučených změn se provádí buď na shromáždění Společenství vlastníků nebo per rollam.
3. Dojde-li ke sporu ve vztazích upravených tímto domovním řádem, bude se spor řešit přednostně vzájemnou dohodou při respektování všech výchozích podkladů, z nichž tento domovní řád vychází, jako jsou 1) stanovy, 2) platné zákonné normy, 3) zásady občanského soužití. Nedojde-li k dohodě, může se kterákoliv ze stran obrátit na soud.

V Brandýse nad Labem dne 11. října 2009