

SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK BĚLUŠSKÁ 1840

Bělušská 1840/6, 193 00 Praha 9, IČ. 247 57 454

DOMOVNÍ ŘÁD

Čl. 1

Úvodní ustanovení

(účel)

1. Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání domu, bytů, nebytových prostorů a společných částí domu Společenství vlastníků jednotek Bělušská 1840 (dále jen „Společenství“), přičemž základní úprava práva a povinností mezi Společenstvím a jeho členem je v této oblasti stanovena občanským zákoníkem a stanovami Společenství.
2. Domovní řád má přispět ke klidnému, vyrovnanému a pokud možno přátelskému soužití mezi všemi vlastníky a obyvateli domu.
3. Dodržováním schválených zásad domovního řádu je možno zajistit bezpečnost, předcházet škodám a přispět řádnému užívání budovy.

Čl. 2

Základní pojmy

(byt, nebytové prostory, příslušenství bytu, společné části domu)

1. **Bytem** (bytovou jednotkou) se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k bydlení.
2. **Příslušenstvím bytu** jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem používány (např. sklepní kóje).
3. **Společnými částmi domu** jsou části domu určené pro společné užívání, základy domu, nosné zdi (tj. obvodové i vnitřní panelové zdi, podlahy a stropy), střecha, hlavní vodovodní a kanalizační rozvody, elektrické rozvody, rozvody tepla a společné antény, datové sítě, výtahy, sušárna, kolárna, chodby a další místnosti bez konkrétního označení.
4. **Nebytové prostory** jsou jednotlivé místnosti nebo soubor místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení (např. k podnikatelské činnosti). Nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu ani společné prostory (části) domu.

Čl. 3

Zdroje informací pro členy Společenství a obyvatele

(nástěnky, webové stránky a kancelář Společenství)

1. Základním zdrojem informací pro všechny členy Společenství a obyvatele domu jsou **nástěnky**. Jejím prostřednictvím předává výbor Společenství a správce domu nejdůležitější informace všem členům Společenství a obyvatelům domu.
2. Dalším zdrojem informací je **webová stránka Společenství** (www.svjbelunska.cz/1840) a **webová stránka správce** Družstva Bělušská (www.db-belunska.cz).

Čl. 4

Práva a povinnosti užívání bytu

(základní práva a povinnosti, závazné předpisy, pronájem bytových jednotek)

1. **Práva a povinnosti** spojená s užíváním bytu se řídí stanovami Společenství a dalšími **závaznými předpisy** Společenství (Požární poplachová směrnice, Všeobecné povinnosti vlastníka, Pokyny pro provádění stavebních prací, atd.)
2. Vlastníci bytů a nájemci jsou povinni při výkonu svých práv dbát, aby nenarušovali výkon práv ostatních vlastníků či nájemců.
3. Každý vlastník je povinen udržovat svou jednotku 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. Vlastníci nebo nájemci jsou zejména povinni:
 - zabezpečit, aby v domě nebyly ukládány látky snadno vznětlivé (hořlavé látky, kanystry s PHM, plynové láhve, atd.)
 - zabezpečit, aby věci uložené v bytových jednotkách a nebytových prostorách a ve sklepích nebyly zdrojem šíření hmyzu a hlodavců, případně zdrojem zápachu nebo nákazy.
5. Vlastník, který poskytne svou **bytovou jednotku do pronájmu** nebo ji přenechá k dočasnému užívání třetím osobám, je odpovědný za to, že tyto osoby budou dodržovat domovní řád v celém rozsahu. Současně oznámí výboru počet osob, jejich jména a věk, pro případný zásah složek Integrovaného záchranného systému. Pokud by osoby užívající jednotku nerespektovaly zásady stanovené tímto domovním řádem nebo obecně platné zásady slušného občanského soužití, má výbor právo vlastníka vyzvat jak k úhradě případně vzniklých škod, tak i k ukončení takového nájemního vztahu.
6. Povinností vlastníka je sledovat vyvěšené informace Společenství a správce na nástěnce a webových stránkách.

Čl. 5

Práva a povinnosti užívání společných částí domu

(základní práva a povinnosti, umístování předmětů ve společných prostorách, zákaz kouření)

1. Společné části domu **se užívají jen k účelům odpovídajícím** jejich povaze a určení tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních.
2. **Umístování** jakýchkoli **předmětů**, nepatřících k vybavení domu není ve společných prostorách dovoleno. Z bezpečnostních důvodů musí být zachována volná průchodnost vstupních částí domu, chodeb a sklepních průchodů v plném jejich profilu. Nepřipouští se ve společných prostorách umístování nábytku nebo jeho částí, které by bránily volnému průchodu, stěhování, úniku a evakuaci při požáru. Je zakázáno umísťovat trvale **kola a kočárky** ve společných prostorách domu. K jejich uskladnění slouží pouze prostory schválené shromážděním Společenství.
3. **Chodbičky sklepů**, vč. potrubí teplovodních rozvodů, je povinnost udržovat volné. K uskladnění materiálu je nutno používat výhradně sklepní kóje.
4. **Ve sklepech, v kolárně, v sušárně a v 11.NP** musí být v době mrazu dobře uzavřená okna.
5. Ve společných prostorách domu, zejména ve sklepních prostorách a ve výtahu, je přísně **zakázáno kouření** a manipulace s otevřeným ohněm.
6. V případě poničení vnitřní nebo vnější malby, omítky, povrchů podlah nebo výtahů anebo jakéhokoliv společného majetku je povinnost odstranit škody na svoje náklady.
7. Vlastník jednotky, nájemci i ostatní osoby jsou povinni udržovat v domě a nejbližším okolí domu **pořádek a čistotu**.

8. 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.

Čl. 6

Denní řád

(noční klid a hlučné práce, běžný úklid)

Vlastníci a nájemci jsou povinni užívat bytovou jednotku a společné části domu v souladu s dobrými mravy, tak, aby neobtěžovali ostatní hlukem, zápachem apod.

1. V době **od 22.00 hod. do 7.00 hod** musí být dodržován **noční klid**. V této době není dovoleno používat hlučná zařízení a přístroje (vysavače, vrtačky, myčky, pračky, atd.), a způsobovat jinak hluk. V této době je žádoucí používat televizní, rozhlasové nebo jiné audio přístroje tak, aby jejich zvuk nepronikal do okolních bytů.

V sobotu, neděli a státní svátky je možno provádět hlučné práce ve své jednotce **v malé míře** (tj. maximálně celkově 1 hodinu za den) pouze **od 9:00 do 11:00 a od 13:00 do 16:00**. O Vánocích a Velikonocích je zakázáno konat jakékoli hlučné práce.

Hlučné práce většího rozsahu, např. při rekonstrukci jednotky, mohou být prováděny pouze v **pracovní dny od 8:00 do 18:00** hod., přičemž vlastník jednotky je povinen zajistit, aby byly všechny hlučné práce soustředěny do krátkého časového období. Hlučné práce prováděné v jednotce déle než 30 dnů v jednom kalendářním roce jsou považovány za obtěžování hlukem v míře nepřiměřené místním poměrům, které podstatně omezuje obvyklé užívání sousedních jednotek.

2. **Běžný úklid společných prostor** domu a bezprostředního **okolí domu** zajišťuje osoba určená výborem Společenství. Při mimořádných situacích, kdy uživatel jednotky znečistí společné prostory (při rekonstrukci jednotky, malování, stěhování apod.), je povinen neprodleně po ukončení prací odstranit způsobené znečištění. V opačném případě budou náklady na mimořádný úklid přeúčtovány vlastníkově příslušné jednotky.

Čl. 7

Otevírání a zavírání domu, pohyb cizích osob, podomní prodej

(otevírání a zavírání domu, ztráta klíčů/čipu, pohyb cizích osob, podomní prodej)

1. Dům je vybaven samozamykacím mechanismem vstupních dveří. Vstupní dveře **nesmí zůstat bez dozoru otevřené**. Vlastníci i nájemci jsou povinni je za sebou vždy zavřít a zkontrolovat, že se tak stalo.
2. Případnou **ztrátu klíčů** (příp. čipu) je vlastník bytu povinen **nahlásit** výboru Společenství.
3. **Pohyb cizích osob** bez doprovodu vlastníka nebo nájemce **je zakázán**. Do domu lze umožnit vstup pouze osobám důvěryhodným a známým (osobám vlastním klíč od vstupních dveří k domu). Jiným osobám, které jasně neprokáží důvod své návštěvy, nelze vstup do domu umožnit.
4. **Podomní prodej všeho druhu bez předchozího projednání s výborem Společenství je na základě usnesení shromáždění Společenství ze dne zakázán.**

Čl. 8

Požární bezpečnost

(požární řád, prevence před vznikem požáru)

Vlastníci a nájemci jsou povinni se řídit Požární poplachovou směrnicí a dodržovat za všech okolností její preventivní opatření.

1. V případě vzniku požáru je nutno okamžitě varovat ostatní osoby v domě (**voláním „HOŘÍ“**), neprodleně přivolat hasiče (**tel. číslo 150**) a pokud je to možné, bezpečně opustit dům (**pomoci osobám** se sníženou pohyblivostí).
2. Jestliže je to v **silách** osoby, která požár zjistila, je třeba okamžitě **zahájit hašení požáru**. Vypnout v zasaženém místě dodávky elektrické energie, použít přenosný hasicí přístroj, který je k dispozici v každé bytové jednotce nebo hydrant umístěný na společných chodbách domu.
3. **Dodržovat preventivní zásady** protipožární ochrany a to především:
 - zajistit, aby chodby před jednotlivými byty ve všech podlažích a schodiště byly **stále volně průchodné**. Únikové trasy jsou označeny a pohyb v nich nesmí být nijak omezen. (Jen boty a rohožka na společné chodbě domu)
 - neskladovat a nepoužívat v domě hořlavé látky, pyrotechniku a otevřený oheň
 - jako výzdobu chodeb se zakazuje používat předměty zvyšující požární rizika (sušené rostliny, ...).

Čl. 9

Chov a držení zvířat

(zodpovědnost za zvířata, volné pobíhání psů, chov a držení zvířat)

1. Chovat nebo držet psy, kočky a jiná domácí zvířata je dovoleno jen pokud tato zvířata a jejich chov a držení je v souladu s příslušnými právními a hygienickými předpisy.
2. Vlastník nebo nájemce držící v bytě zvíře (chovatel) nese **plnou zodpovědnost za zvířata**, současně je povinen dbát na to, aby nedošlo k porušení užívacích práv ostatních a byla dodržována čistota ve společných prostorách domu. Chovatel je povinen uklidit vzniklé exkrementy v domě a jeho bezprostředním okolí. Především zamezit jejich tvorbě před vchodem do domu (terasa před prodejnou, její stěny a schodiště k domu).
3. **Volné pobíhání psů je zakázáno**. Ve společných prostorách a na přilehlých pozemcích Družstva Běluňská (správce) musí být pes vždy na vodítku a podle potřeby i s nasazeným náhubkem.
4. V případě oprávněné stížnosti nejméně dvou vlastníků bytů je na základě písemného upozornění povinen chovatel zvířat učinit opatření vedoucí k nápravě. Při opakovaných stížnostech je chovatel chov nebo držení zvířat neprodleně zrušit. Nesplnění této povinnosti je Společenství povinno oznámit přestupkové komisi ÚMČ Praha 20.
5. Chování zvířat ve společných prostorách domu je **zakázáno**.

Čl. 10

Technický provoz budovy

(sušárna a kolárna, nakládání s odpadem a jeho třídění, vyvěšování a vykládání věcí, hlavní uzávěry vody, tepla, elektrické rozvody, vstup na střechu, výtahy a parkování)

1. **Způsob užívání sušárny, kolárny a dalších společných prostor stanoví shromáždění Společenství**. Sušárna s kolárnou se vždy zamykají. Vlastníci mají po klíči (kolárna), nebo si klíč půjčí u pověřené osoby (sušárna).

2. **Kontejner na odpadky/komunální odpad** je umístěn před vchodem do domu v kontejnerovém stání. **Kontejnery na tříděný odpad** (papír, sklo, plasty) jsou barevně označeny a jsou umístěny za domem v ulici Ratibořická. Je zakázáno odkládat jakýkoli odpad vedle kontejnerů na odpadky, jedinou přípustnou výjimkou jsou vánoční stromky. Vlastníci a nájemci jsou povinni odpady podle svých možností ekologicky třídit. **Velkoobjemový odpad a stavební suť** je zakázáno odkládat do kontejnerů, tento odpad je třeba odvézt do sběrného dvora.
3. Předměty umístěné na oknech a balkónech (květiny, sušáky na prádlo, antény a jiné) musí být řádně zabezpečeny proti pádu. Při sušení prádla a zalévání květin je třeba dbát na to, aby voda nestékala a nemáčela zdi sousedících bytů. **Připevňování předmětů** zejména antén na obvodové zdi domu a střechu je možné pouze po písemném souhlasu výboru Společenství.
4. **Hlavní uzávěry** vody, tepla, domovní elektrické rozvodny (pro výtahy a pro osvětlení domu), mimo rozvodné skříně do jednotlivých bytů, jsou označeny štítky. 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. O takovéto manipulaci je potom povinen neprodleně informovat pověřeného pracovníka správce (kontakt je na nástěnce v domě).
5. **Je zakázáno manipulovat** s instalovaným zabezpečovacím zařízením ve společných prostorách domu.
6. **Vstup na střechu** domu, do **strojovny výtahu** je dovolen pouze oprávněným osobám.
7. **Vozidla smějí parkovat pouze v prostoru**, který je označen pro volné parkování. Je zakázáno používat vyhrazená parkovací stání (invalidní stání, parkoviště Družstva Běluňská, vchody do kotelny) bez platného oprávnění. Na přístupové komunikaci do domu je povoleno parkovat pouze na dobu nezbytně nutnou pro naložení a vyložení nákladu či osob s omezenou pohyblivostí. Vozidlo nesmí přitom omezovat ostatní vlastníky. Toto pravidlo platí i pro **dodavatelské firmy**. Odpovědnost za dodavatelské firmy přebírá vlastník, který si tyto je objednal.

Čl. 11

Závěrečná ustanovení

(platnost, závaznost, změny v domovním řádu)

1. Tento Domovní řád **je závazný pro všechny** vlastníky, nájemce a ostatní návštěvníky domu a vstupuje v platnost dnem schválení.
2. Domovní řád může být na základě vzniklých potřeb **měněn nebo doplňován**. Náměty k jeho doplnění nebo úpravám má právo podávat každý člen Společenství. Změny schválí shromáždění Společenství.
3. Domovním řádem nejsou dotčena práva vyplývající z jiných právních předpisů.
4. Případné nedodržování tohoto řádu může být postihováno podle Stanov.

Schváleno na shromáždění vlastníků dne 19.11.2014