

I. ÚVOD

Domovní řád Společenství vlastníků jednotek domu Hřebečská 2642-2643, Kladno-Kročehlavy (dále jen „společenství“) vychází ze Stanov tohoto společenství a zahrnuje i některá organizační pravidla.

Tento domovní řád má přispět k tomu, aby náš dům byl řádně užíván, udržován na všeobecně přijatelné úrovni, aby bylo zabráněno jeho poškození a znehodnocování. Dodržováním zásad tímto řádem vyhlášených je možno předcházet škodám, zajistit bezpečnost při užívání domu, a snižovat náklady při jeho údržbě a opravách.

Ustanovení tohoto domovního řádu jsou závazná pro všechny osoby, které užívají byty, společné prostory a zařízení v domě č.p. 2642 - 2643 v ulici Hřebečská v Kladně, tj. pro vlastníky bytů a členy jejich domácností 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 a komora, příslušející k danému bytu.
2. Společnými prostorami 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, teplovodní 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. **Práce v bytech spojené s hlučností nebo jinak omezující ostatní vlastníky, se mohou provádět mimo státem uznávané svátky a neděle, tedy pouze v době od 07,00 hod. do 18,00 hod. od pondělí do pátku a v sobotu do 16,00 hod.**
4. Kdokoliv poničí vnitřní nebo vnější malby nebo omítky, povrch podlah nebo výtahu nebo jakýkoliv společný majetek, je povinen škody odstranit na svoje náklady. 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. Pokud by tyto 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 sám v bytě nebydlí (buď jej pronajímá, anebo jej navštěvuje pouze krátkodobě), je povinen oznámit Výboru společenství svou korespondenční adresu nebo jiný způsob kontaktu za účelem doručování nutných informací, pozvánek, event. zjišťování stanovisek nebo rozhodnutí přijímaných mimo rozhodnutí Shromáždění (per rollam). Za takto vzniklé zvýšené náklady (poštovné, telef. poplatky apod.) je Výbor společenství oprávněn

účtovat přiměřený paušální poplatek.

7. Společné části a zařízení domu se užívají jen k účelům odpovídající jejich povaze a určení tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních uživatelů v domě a snížení průchodnosti v případě výjimečných situací (požár, evakuace, atd.). Umísťování jakýchkoliv předmětů nepatřících k vybavení domu nebo bytu (skříně, obaly atd.) není ve společných prostorách domu obecně povoleno. V případě umístění květin či botníků na společných chodbách domu je třeba dodržet pravidlo zajištění průchodnosti.
8. **Používání elektrického rozvodu v komorách umístěných mimo bytovou jednotku (byt) je povoleno pouze k osvětlení pomocí umístěného vypínače. Je zakázáno připojovat k tomuto rozvodu jakékoliv další spotřebiče či si zaopatřit elektrický vývod pro zásuvku.**

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 televizní, rozhlasové nebo gramofonové přístroje používat tak, aby jejich zvuk nepronikal do okolních bytů. V této době nelze též používat domácí automatické pračky, sušičky, myčky nádobí zvláště pak v případech, kdy jejich umístění a vyvážení je zdrojem většího hluku. Uživatelé bytu jsou odpovědní i za hluk, který mohou způsobovat s nimi žijící zvířata (štěkání, vytí, apod.) a podle okolností tomu zabránit.
2. Společné prostory nesmí sloužit ke skladování odložených a nepotřebných věcí. O případné změně jejich užívání či odstranění rozhodnou vlastníci společně.
3. Výtah jsou oprávněni používat uživatelé bytu v souladu s účelem, ke kterému je primárně určen, tj. k přepravě osob. **Ve výtahu se smí přepravovat i drobný náklad, ale je nutno preventivně zabránit poškození vnitřních stěn a podlahy výtahu.** Pokud poškození výtahu způsobí návštěva uživatele bytu, nese za ni plnou odpovědnost uživatel bytu.
4. Uživatel bytu je povinen si zajistit či podílet se na zajišťování pořádku a čistoty v domě, zejména úklid společných prostor (zametání a mytí schodů a chodeb, udržování čistoty ve sklepě, mytí schodišťových oken na chodbách 2x do roka, zábradlí, osvětlovacích zařízení, vchodových dveří, atd.). Uživatelé bytů, kteří svůj byt pronajmou, zodpovídají za provádění úklidu jeho nájemcem, pokud není tento úklid v domě zajišťován pravidelně formou placené služby. V případě, že nájemce nebude ani přes upozornění úklidovou povinnost plnit, Výbor společenství zajistí tuto povinnost na náklady uživatele bytu.
5. **V mimořádných situacích, kdy uživatel bytu znečistí společné prostory (při malování, stěhování, rekonstrukci či přestavbě bytu, apod.) je povinen neprodleně bez zbytečného odkladu odstranit způsobené znečištění bez ohledu na rozpis služeb, případně termín provádění pravidelného úklidu.**

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 mísy WC, aby nedošlo k jejich znehybnění,
 - průběžně kontrolovat odkapávání vody z ventilů (baterií) a únik vody WC (čerení 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 protipožární ochrany,
 - kontrolovat v každém poschodí způsob větrání, které by mělo být pouze na nezbytně nutnou dobu a po vyvětrání zavírat chodbová okna,
 - udržovat pořádek a čistotu,
 - sušárny prádla používat vždy na nezbytně nutnou dobu tak, aby jejich použití bylo k dispozici i ostatním uživatelům.
- c) nebytové prostory – sklepy
 - v těchto prostorách není dovoleno skladovat jakékoli nebezpečné látky nebo materiály.
 - vstupy a uličky mezi prostory není dovoleno zastavovat jakýmkoli předměty

3. V bytě nebo v nebytových prostorách je zakázáno parkování jakýchkoliv motorových vozidel!

4. Předepsané technické, bezpečnostní i protipožární prohlídky, zkoušky a revize budou organizovány Výborem společenství a budou hrazeny z fondu oprav společenství.

V. BEZPEČNOST A POŘÁDEK

1. V zájmu bezpečnosti osob a majetku platí tyto zásady:

- a) **domovní vchodové dveře se důsledně zamykají na klíč v době nočního klidu, tj. od 22,00 hod.**
- b) do domu lze umožnit vstup pouze vlastním návštěvám
- 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, koncové spotřebiče el. proudu a plynu vypnuty
- d) **v případě opuštění bytu na delší dobu (více než týden) pak uzavřít hlavní uzávěry vody a plynu ve stoupačce bytu a el. proudu na jističi v bytě či hlavním jističi na chodbě**
- e) každý uživatel bytu je povinen vědět, že telefonní číslo 112 platí pro veškerá tísňová volání (hasiči, lékařská služba, policie)
- f) 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
- g) 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.

2. 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.
3. Vstup na střechu domu, do strojovny výtahu a do technických místností v suterénu e dovolen pouze oprávněným osobám.
4. **Chodby před jednotlivými byty ve všech podlažích a schodiště musí být stále volně průchodné.**
5. V případě vzniku požáru je nutno okamžitě upozornit ostatní obyvatele zvoláním „HOŘÍ“, a zahájit hašení hasicími přístroji nebo hadicemi z hydrantů umístěnými na chodbách a neprodleně přivolat hasiče.
6. Kontejnery na odpady jsou umístěny v blízkosti domu. **Uživatelé bytu jsou povinni snažit se třídít odpad a používat kontejnery pouze pro obvyklý domovní odpad.** Pro tříděný recyklovatelný odpad používat k tomu vyhrazené kontejnery. **V případě rekonstrukce bytové jednotky si uživatelé zajistí odvoz sutí, původního vybavení a materiálu z rekonstrukce na vlastní náklady.**
7. Chodník před domem je určen k pěšímu provozu. Zatravněné plochy kolem domu mají okrasný účel. Uživatelé bytů jsou povinni se vystříhat znečišťování těchto prostor různými druhy odpadků, papírů, nedopalků cigaret, venčením psů apod.
8. Chov a držení psů v bytech podléhá obecně závazným právním předpisům, a předpisům a vyhláškám Městského úřadu Kladno, kterými jsou majitelé psů povinni se řídit.
9. Chov ostatních zvířat, která mohou ohrozit zdraví nebo život spoluobčanů (jedovatých nebo jinak nebezpečných) je chovatel povinen oznámit Výboru společenství.
10. Uživatel bytu dbá na to, aby se předcházelo výskytu hmyzu v bytě a jeho rozšiřování. Výskyt hmyzu je povinen neprodleně oznámit Výboru společenství k zajištění příslušného zásahu. V tomto případě jsou všichni uživatelé bytů, kterých se případný desinfekční nebo deratizační 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.
11. **Je zakázáno kouřit ve všech společných prostorách domu.**

VI. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

1. Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti vyplývající z jiných obecně závazných předpisů (stanovy společenství, občanský zákoník apod.).
2. Porušování povinností, které ukládá tento domovní řád osobám v domě bydlícím, řeší Shromáždění společenství (domovní schůze) a Výbor společenství. Za porušování se považuje i neplnění povinností uživatele bytu stanovených občanským zákoníkem a stanovami společenství. Závažnější přestupky proti veřejnému pořádku, občanskému soužití a proti majetku, budou v případě opakování předány k řešení policii a místně příslušnému obecnímu orgánu.
3. Domovní řád může být měněn nebo doplňován na základě vzniklých potřeb. Náměty k jeho doplnění nebo úpravám má právo podávat každý z uživatelů bytu. Schvalování doporučených změn se provádí na Shromáždění Společenství vlastníků.
4. Tento Domovní řád byl schválen shromážděním vlastníků jednotek dne 15.12. 2016 a tímto dnem vstupuje v platnost.