

Domovní řád

Společenství vlastníků – Trnovanská 1320-30, Teplice

Čl. I.

Úvodní ustanovení

Tento domovní řád, schválený dle čl. 16 odst. 2 stanov Společenství vlastníků – Trnovanská 1320-30, Teplice (dále jen „Stanovy“) doplňuje a rozvíjí podmínky a způsob užívání bytů, nebytových prostor a společných částí domu Společenství vlastníků – Trnovanská 1320-30, Teplice (dále jen jako „SV Trnovanská“). Závaznost tohoto domovního řádu se vztahuje na všechny osoby vstupující do domu, tedy zejména na členy SV Trnovanská, jejich doprovod a hosty.

Čl. II.

Základní ustanovení

1. Základní práva a povinnosti uživatelů prostor v domu upravuje zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „NOZ“) a Stanovy.
2. Vlastníci a uživatelé (dále jen jako „Uživatelé“) bytů, nebytových prostor a společných částí domu (dále jen jako „Prostory domu“) jsou povinni užívat Prostory domu řádně a v souladu s jejich účelem. Jsou povinni dodržovat zásady sousedského soužití a slušného chování, ustanovení Stanov a tohoto domovního řádu, a tím vytvářet podmínky zaručující všem Uživatelům nerušené užívání Prostor domu. Uživatelé jsou povinni jednat vždy v souladu s dobrými mravy, s potřebnou ohleduplností a s náležitou péčí o ochranu Prostor domu před jakýmkoliv poškozením.

Čl. III.

Noční klid a provozní doba pro nebytové prostory

1. Noční klid je v pracovních dnech stanoven od 20:00 do 7:00 hodin a v sobotu od 20:00 do 9:00 hodin. Po dobu nočního klidu, o nedělích a svátcích se v Prostorech domu nesmějí provádět stavební a jiné práce, které by svou hlučností rušily ostatní majitele domu, např. jako hudební produkce či jiné obdobně hlučné společenské akce.
2. Provozní doba pro nebytové prostory a v nich se nacházející kanceláře a obchody je stanovena v tomto maximálním rozsahu: pracovní dny, tedy od pondělí do pátku, od 7:00 do 20:00 hodin, a o víkendu, tedy v sobotu a v neděli, či v den pracovního klidu, od 9:00 do 20:00 hodin.
3. Provádění stavebních a jiných prací, které svou hlučností převyšují běžnou míru hlučnosti, musí být s přiměřeným předstihem oznámeno Uživatelům sousedních bytů a nebytových prostor, a to včetně těch nacházejících se nad i pod dotčeným bytem nebo nebytovým prostorem.

Čl. IV.

Provádění stavebních a jiných úprav

1. Uživatelé, kteří mají v úmyslu provádět stavební nebo jiné úpravy svých bytů nebo nebytových prostor, jejichž rozsah zasahuje do společných instalací či konstrukcí domu, popřípadě do staticky nosných konstrukcí domu, předloží statutárnímu orgánu SV Trnovanská dokumentaci

k zamýšleným změnám k posouzení, a to před podáním žádosti o stavební povolení nebo před ohlášením stavebnímu úřadu.

2. U stavebních nebo jiných úprav nepodléhajících stavebnímu povolení ani ohlášení stavebnímu úřadu, jejichž rozsah zasahuje do společných instalací či konstrukcí domu, popřípadě do staticky nosných konstrukcí domu, jsou Uživatelé povinni jejich realizaci písemně ohlásit statutárnímu orgánu SV Trnovanská, a to době 5 (pěti) pracovních dní před započítáním prací.
3. Uživatelé, kteří budou provádět stavební nebo jiné úpravy v Prostorách domu, jsou povinni zabezpečit úklid společných prostor domu, tedy především schodiště a chodeb, pokud v nich dojde ke znečištění v důsledku samotných stavebních a jiných úprav.

Čl. V.

Oznamovací povinnost

Uživatelé jsou povinni neprodleně oznamovat veškeré závady a poruchy na společných částech domu správci domu, popřípadě osobě, která zajišťuje správu domu.

Čl. VI.

Odpad a úklid

1. Uživatelé nesmí na chodbách či ve společných prostorách domu zejména odkládat, umísťovat, přechovávat ani skladovat odpadky či jakékoliv jiné předměty, např. kytky. V případě provádění stavebních nebo jiných úprav je možné odkládat stavební a jiné materiály včetně suti na chodbách či ve společných prostorách pouze po dobu nezbytně nutnou, a to vždy při jejich současném vyklizení a odstraňování. Za jakýchkoliv podmínek je však nutné udržovat volné požární únikové cesty.
2. Technická, zvláště pak elektrická zařízení v domu jsou Uživatelé povinni udržovat v takovém stavu, aby byla při jejich poruše minimalizována možnost požáru a havárie, který by ohrozil ostatní Uživatele nebo Prostory domu.
3. Uživatelé odkládají směsný komunální odpad do nádob na odpady (popelnic). Předměty větších rozměrů určené k likvidaci nebo nebezpečné odpady (např. zbytky barev, léků nebo jiných látek) jsou povinni zlikvidovat na vlastní náklady výlučně v zařízeních k tomu určených (např. ve sběrných dvorech atp.).
4. Pravidelný úklid společných prostor domu zajišťují pracovníci úklidové služby zajištěné správcem domu.

Čl. VII.

Užívání bytů k obchodním účelům

Uživatelé nesmějí užívat byty, jejich příslušenství a k nim přilehlé prostory k obchodním účelům, pokud by tím docházelo k rušení ostatních Uživatelů v míře nepřiměřené místním poměrům.

Čl. VIII.

Domácí zvířata

1. Chov zvířat s výjimkou drobných zvířat (koček, psů atp.) je v domě přísně zakázán. Jejich majitelé, chovatelé nebo osoby na ně dohlížející jsou povinni neprodleně odstraňovat jejich

exkrementy ze společných prostor domu. Rovněž jsou povinni zamezit jejich volnému pobíhání po společných prostorách domu.

2. Chov nebezpečných exotických zvířat je možný pouze na základě písemného souhlasu společenství, kterému musí předcházet písemná žádost žadatele. Společenství není povinen žádosti žadatele vyhovět, nedoloží-li žadatel, že je schopen zabezpečit bezpečí ostatních Uživatelů.

Čl. IX.

Umožnění vstupu do bytu nebo nebytového prostoru

1. Správce je oprávněn po předchozím písemném oznámení Uživateli, které mu musí být oznámeno alespoň 7 (sedm) kalendářních dní předem, vstoupit do bytu nebo nebytového prostoru za účelem provedení odečtu, kontroly, případně výměny měřidel tepla, vody, elektrické energie a plynu. Uživatel je toto povinen správci umožnit.
2. Ve výjimečných případech, jako jsou havárie, ohrožení života a zdraví osob nebo bezprostředně hrozící škody na majetku, bude zajištěno zpřístupnění bytu nebo nebytového prostoru za přítomnosti svědků nebo policie i bez souhlasu Uživatele. V takovém případě pořídí o zásahu správce domu písemný protokol.
3. V zájmu předcházení násilného otevření bytu nebo nebytového prostoru z důvodu havárie atp. se doporučuje všem Uživatelům, aby v případě své déletrvající nepřítomnosti oznámili správci domu místo pobytu, adresu a telefonní číslo na osoby zplnomocněné ke zpřístupnění jimi užívaného bytu nebo nebytového prostoru.

Čl. X.

Ostatní povinnosti Uživatelů

1. Uživatelé nesmí na fasádu a do oken svých bytů nebo nebytových jednotek umísťovat žádné předměty nebo zařízení, zejména reklamní nebo obchodní symboly, které by narušovaly vzhled budovy. Výjimkou je vývěska s kontaktem v případě prodeje bytu nebo nebytové jednotky.
2. Uživatelé jsou povinni zabezpečit květiny proti jejich pádu z oken nebo balkonů. Při jejich zalévání musejí dbát na to, aby nedocházelo ke stékání nebo odkapávání vody po konstrukci domu nebo na osoby nacházející se pod nimi.
3. Pro instalaci jakýchkoliv zařízení a přijímačů, zejména antén, satelitů a jejich svodů, je třeba předchozího písemného souhlasu správce domu, kterému musí předcházet písemná žádost.
4. Za děti hrající si ve společných prostorách domu nebo v ostatních prostorách náležejících k domu odpovídají jejich zákonní zástupci nebo osoby na ně dohlížející.
5. Uživatelé Prostor domu nesmí rušit ostatní Uživatele, a to zejména hlukem, zápachem, exhalacemi atp. (imisemi) nad míru danou obecně závaznými právními předpisy a nad míru přiměřenou místním poměrům.
6. Uživatelé jsou povinni dodržovat obecně závazné právní předpisy týkající se požární ochrany.
7. Rozdělování otevřených ohňů v Prostorách domu nebo v jeho příslušenství je přísně zakázáno. Výjimkou je grilování na balkoně za použití jiných paliv než dřevěného uhlí, kde Uživatel přebírá veškeré riziko vzniku požáru a škod způsobených touto činností.

8. Výtah slouží především k přepravě osob. Přeprava rozměrných a těžkých nákladů ve výtahu musí být prováděna s ohledem na nosnost a bezpečnost výtahu, s ohledem na jeho celkové přepravní možnosti, které jsou uvedeny zejména v návodu k jeho obsluze. Osoba přepravující jakýkoliv náklad musí dbát na to, aby nedošlo k poškození výtahu nebo jeho interiéru (např. obložením přepravovaného nákladu ochrannými pomůckami). Přeprava nebezpečných předmětů nebo látek se zakazuje.
9. Uživatelé jsou povinni zamykat vchodové dveře do domu od 20:00 do 6:00 hodin.

XI. Obecné zákazy

Je zakázáno:

- a) kouření ve společných prostorách domu a výtahu,
- b) vyhazovat jakékoliv nečistoty z oken nebo balkónů, včetně odhazování nedopalků z cigaret, vyklepávání nebo vytřepávání koberců, dek a podobných předmětů,
- c) větrat do vnitřních prostor domu,
- d) měnit venkovní vzhled domu, čímž se rozumí zejména změna barev nátěrů, omítek, fasád, ale i zábradlí atp., aniž by k tomu byl udělen předchozí písemný souhlas správce domu,
- e) zasahovat do provozu technických zařízení, jejich regulačních prvků a do přívodů energií někým jiným než k pracovníky k tomu pověřenými,
- f) provádět úpravy interiérů domu, při kterých se zasahuje do společných instalací, bez předchozího souhlasu správce domu; ustanovení čl. IV. odst. 1 a 2 tohoto domovního řádu zůstávají tímto bodem nedotčeny,
- g) skladovat v Prostorách domu nebezpečné předměty nebo látky, zejména hořlavé a samo se vzněcující látky, výbušniny nebo jedy,
- h) ukládání jízdních kol a motocyklů do Prostor domu (s výjimkou kol do kočárek) nebo jejich přivazování, resp. parkování ke konstrukcím vstupních dveří, prvkům fasády, schodiště atd.; věci odložené do kočárek nejsou ze strany společenství vlastníků pojištěny,
- i) instalovat trezorové skříně a jiná těžká zařízení, která by mohla poškodit statiku nebo konstrukci domu.

XI. Nabytí účinnosti

Tento domovní řád nabývá účinnosti dne následujícího po dni jeho schválení shromážděním SV Trnovanská a byl schválen dne 23. června 2016.