

DOMOVNÍ ŘÁD SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ KETTNEROVA 1940

Domovní řád Společenství vlastníků Kettnerova 1940 (dále též SV) vychází ze stanov tohoto SV a zahrnuje i některá organizační pravidla. Tento domovní řád má přispět k tomu, aby byla budova řádně užívána a udržována na požadované úrovni a aby bylo zabráněno jejímu poškození a znehodnocování.

Ustanovení tohoto domovního řádu jsou závazná pro všechny osoby, které užívají jednotky, společné prostory a zařízení v domě Kettnerova 1940 v Praze 5 a na pozemku náležejícímu k domu, tzn. pro všechny vlastníky jednotek a členy jejich domácností, pro jejich nájemníky, a pro všechny osoby, jimž tyto umožní vstup do budovy (dále jen „uživatel jednotky“).

I. UŽÍVÁNÍ JEDNOTEK A SPOLEČNÝCH PROSTOR

1. Jednotkou se rozumí samostatná jednotka, ohraničená vstupními dveřmi, uzavíracími ventily přívodu teplé a studené vody, elektroměrem. Součástí jednotky jsou rovněž okna a veškerá vnitřní instalace (potrubní rozvody vody, ústředního topení, elektro-instalace), kromě stoupacích vedení až po uzavírací ventily a kromě hlavního potrubí odpadu. Součástí jednotky je dále sklípek příslušející k dané jednotce.

2. Společnými prostory se rozumí části budovy ve společném spoluvlastnictví určené pro společné užívání, a to zejména základy, nosné zdi, vchody, schodiště, chodby, výtahy, střecha, hlavní vodovodní, kanalizační, elektrické sítě, prostory pro ukládání kol, sušení prádla, další místnosti bez konkrétního označení.

3. Každý uživatel jednotky je oprávněn užívat společné prostory jen podle jejich určení. 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. Uživatel jednotky je povinen nahradit škody, které na jiných jednotkách nebo společných částech nebo zařízení domu způsobil on sám, členové jeho domácnosti (včetně domácích zvířat) nebo osoby, jimž umožnil vstup do budovy. Náhradou škody se rozumí buď uvedení do původního stavu, nebo náhrada v penězích. Bez souhlasu výboru SV a bez stavebního povolení není dovoleno provádět takové opravy jednotky a jejího zařízení, jimiž by byl měněn vzhled domu, ovlivněna jeho statika nebo jinak ovlivněna funkčnost technického zařízení domu (vytápění, voda, elektrotechnika, vzduchotechnika, domácí telefon, výtah, televizní anténa apod.).

5. Vlastník jednotky, který poskytne svou 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 SV počet osob, které budou takto jednotku užívat. Pokud by osoby užívající jednotku nerespektovaly zásady stanovené tímto domovním řádem anebo obecně platné zásady slušného občanského soužití, má výbor SV právo vlastníka vyzvat jak k úhradě případně vzniklých škod, tak i k ukončení takového nájemního vztahu.

II. DENNÍ ŘÁD

1. V době od 22.00 hod. do 6.00 hod. musí být dodržován noční klid. V této době není dovoleno hrát na hlasité hudební nástroje, používat hlučná zařízení a přístroje (vrtačky apod.), hlučně zpívat, hlučně se bavit a způsobovat větší hluk. V této době je žádoucí používat televizní, rozhlasové nebo jiné audio přístroje tak, aby jejich zvuk nepronikal do okolních bytů. Uživatelé bytu jsou odpovědní i za hluk, který mohou způsobovat s nimi žijící zvířata, a podle okolností tomu zabránit.
2. Hlučné práce, mezi které patří zejména vrtání a zasekávání do zdi, 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.
3. Vlastník jednotky, který plánuje provádět ve své jednotce hlučné práce trvající déle než jednu hodinu za jeden den nebo méně než jednu hodinu za jeden den, ale po více než tři po sobě jdoucí dny, je povinen informovat písemně o svém záměru výbor SV a uživatele sousedních jednotek. V této informaci uvede předpokládaný časový rozsah hlučných prací a telefonní číslo kontaktní osoby odpovědné za dodržování ustanovení tohoto domovního řádu při provádění prací.

III. PŘÍSTUP DO SPOLEČNÝCH PROSTOR

1. Vlastník každého bytu má právo na jeden klíč od chodbičky přiléhající k jeho bytu. V chodbičkách není dovoleno skladovat žádné předměty.
2. Vlastník každého bytu má právo na jeden klíč ke každé ze společných uzamykatelných prostor (chodby ke sklepům, kočárkárna, sušárny, apod.) s výjimkou ostatních chodbiček k bytům a těch prostor, do nichž je vstup povolen pouze osobám se souhlasem výboru SV (kancelář, předávací stanice tepla, strojovna výtahu, střecha, dílna, apod.). Společné prostory nesmí sloužit ke skladování nepotřebných věcí.
3. Při prodeji jednotky je nabyvatel povinen vyžádat si od původního vlastníka všechny klíče od společných uzamykatelných prostor včetně klíče od chodbičky ke svému bytu. Pokud tak neučiní, může požádat výbor SV o zhotovení kopií nebo zapůjčení klíčů za účelem zhotovení kopií. Náklady na zhotovení kopií nese vlastník, který tento požadavek vznesl.
4. Vlastník každé jednotky má právo na odpovídající počet vstupních čipů (maximálně 6 pro byt 2+kk, maximálně 10 pro byt 3+1) evidovaných v čipovém systému. Čipy jsou vydávány osobou stanovenou výborem SV za poplatek uvedený v ceníku vyvěšeném na nástěnce.
5. Při prodeji jednotky je nabyvatel povinen vyžádat si od původního vlastníka všechny čipy a nechat je přeregistrovat na nová jména uživatelů v systému. Pokud tak neučiní, budou staré čipy zablokovány, a pak může nabyvatel jednotky požádat o vydání nových čipů dle předchozího bodu.

IV. TECHNICKÝ PROVOZ BUDOVY

1. Z obecně platných předpisů a ze stanov společenství vyplývá pro vlastníky jednotek povinnost pečovat o řádný provoz a technický stav budovy. 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 vlastník jednotky povinen umožnit přístup k vodovodní nebo elektrické instalaci, k topení a ke kanalizačnímu svodu. Rovněž tak je povinností zpřístupnit tato zařízení, která jsou společným vlastnictvím a nejsou součástí jednotlivých jednotek.

2. Každý vlastník jednotky je povinen ve své jednotce pravidelně, alespoň 1x ročně kontrolovat funkčnost vodoměrů a poměrových měřičů, kontrolovat uzávěry radiátorů, ventilů teplé a studené vody a uzávěrů přívodu vody do nádrže klozetové mísy, aby nedošlo k jejich znehybnění. Průběžně kontrolovat odkapávání vody z baterií a únik vody na klozetu a kontrolovat stav vodovodních instalací s ohledem na úniky vody (hadice apod.). Je zakázáno přetěžovat elektrickou instalaci používáním náročnějších spotřebičů, než připouští norma a umožňuje technický stav elektroinstalace v jednotce a v domě.
3. Uživatelé jednotek jsou povinni dodržovat pravidla pro používání výtahu, zejména vyznačený maximální počet osob a maximální váhu. Je zakázáno blokovat dveře výtahu a kouřit ve výtahu. Případná oprava bude dána viníkovi k úhradě.
4. Všichni uživatelé jednotek jsou povinni dodržovat pravidla protipožární ochrany, zejména dodržovat zákaz kouření a manipulace s otevřeným ohněm ve všech společných prostorách domu a vyvarovat se vnášení i uskladnění neúměrného množství hořlavín, a to nejen ve společných prostorách, ale i v jimi užívané jednotce. Také jsou povinni udržovat všechny chodby, a schodiště které slouží jako únikové cesty, tzn. všechny chodbičky v patrech i ve sklepech, volné; v těchto prostorách platí absolutní zákaz ukládání jakýchkoli předmětů (např. nábytku či nákupních vozíků).
5. Uživatelé jednotek jsou povinni ve společných prostorách domu a na pozemku udržovat čistotu. Neodkládat odpadky, neodhazovat nedopalky v domě ani před domem, nevyhazovat nic z oken (ani nedopalky). Kontejnery na odpadky jsou umístěny na silnici před vchodem. Kontejnery na tříděný odpad umístěné u trafostanice jsou barevně označeny. Je zakázáno odkládat jakýkoli odpad vedle kontejnerů. Jedinou přípustnou výjimkou jsou vánoční stromky, které lze odkládat vedle kontejnerů. Velkoobjemový odpad a stavební suť, pneumatiky, elektroodpad, nebezpečný odpad včetně autobaterií a zářivek a nadrozměrný odpad (např. nábytek) je zakázáno odkládat do kontejnerů, tento odpad je třeba odvézt do sběrného dvora. Dále je zakázáno odkládat vedle kontejnerů nepotřebné věci všeho druhu.
6. Běžný úklid společných prostor budovy a bezprostředního okolí domu zajišťuje osoba určená výborem SV. 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 přeučtovány vlastníkově příslušné jednotky.
7. Přístupové cesty k přednímu a zadnímu vchodu jsou určeny pouze k pěšímu provozu (tzn. ke vstupu do budovy a k odchodu z ní). Zatrávněné plochy kolem budovy mají okrasný účel. Uživatelé jednotek nesmí znečišťovat tyto prostory žádnými druhy odpadků ani na nich cokoli zanechávat. Při pobytu na těchto plochách, které jsou ve spoluvlastnictví členů společenství, jsou všichni uživatelé jednotek povinni chovat se tak, aby hlukem nerušili ostatní uživatele. Je zakázáno venčit psy na předzahrádce.
8. Předepsané technické, bezpečnostní i protipožární prohlídky, zkoušky a revize jsou zajišťovány výborem SV a hrazeny z příspěvků na správu domu a pozemku.

V. BEZPEČNOST OSOB A MAJETKU

1. Domovní vchodové dveře (dvoje přední a dvoje zadní) se důsledně zavírají. Do domu lze umožnit vstup pouze vlastním návštěvám. Jiným osobám, které se nemohou přesně legitimovat, anebo hlásí návštěvu momentálně nepřítomného uživatele jednotky, nelze vstup do domu umožnit. Objednané návštěvy opravářů jsou buď očekávány objednatelem, anebo jsou vybaveny klíčem/čipem, který jim zapůjčí výbor SV nebo uživatel jednotky, pokud je objednavatelem.
2. Každý uživatel jednotky je povinen dodržovat obvyklá pravidla bezpečnosti a protipožární ochrany, zejména při manipulaci s elektrickými spotřebiči. 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.
3. Hlavní uzávěry vody, domovní elektrické rozvody (pro výtahy a pro osvětlení domu) a rozvodné skříně do jednotlivých bytů musí být označeny. 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.
4. Vstup na střechu domu, do předávací stanice tepla a do strojovny výtahů je dovolen pouze oprávněným osobám.
5. Ve všech společných prostorách domu je zakázáno kouřit. Chodby před jednotlivými byty ve všech podlažích a schodiště musí být stále volně průchodné. V případě vzniku požáru je nutno okamžitě varovat ostatní osoby v domě (voláním „HORÍ“), pokud je to možné, bezpečně opustit dům (pomoci osobám se sníženou pohyblivostí) a neprodleně přivolat hasiče (tel. číslo 150). Jestliže je to v silách osoby, která požár zjistila, je třeba okamžitě zahájit hašení požáru.
6. Chov a držení psů v bytech podléhá obecně závazným právním předpisům a předpisům a vyhláškám Magistrátu hl.m. Prahy nebo Úřadu městské části Prahy 13, kterými jsou majitelé psů povinni se řídit. Majitel je povinen odstranit znečištění, které jeho pes způsobí ve společných prostorách domu nebo na pozemku kolem budovy.
7. Chov živočichů, kteří mohou ohrozit zdraví nebo život ostatních osob v domě (živočichů jedovatých nebo jinak nebezpečných) je v budově zakázán, neboť nelze vyloučit případný únik těchto živočichů mimo jednotku chovatele (např. šachtami, které procházejí všemi jednotkami).
8. Uživatel jednotky je povinen dbát na to, aby se předcházelo výskytu hmyzu v jeho jednotce a rozšiřování hmyzu v domě. Výskyt hmyzu je povinen neprodleně oznámit výboru SV k zajištění příslušného zásahu. V tomto případě jsou všichni uživatelé jednotek, kterých se případný dezinfekční zásah týká, povinni na výzvu umožnit přístup do jednotky. V opačném případě, bude-li nutný opakovaný zásah z důvodu nezpřístupnění některé jednotky, budou náklady na marný zásah přeučtovány tomuto vlastníkovi jednotky.

VI. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

1. Tento Domovní řád byl schválen usnesením shromáždění Společenství vlastníků Kettnerova 1940 dne 27. 6. 2016 a vstupuje v platnost dne 1. 7. 2016.
2. Domovní řád může být na základě vzniklých potřeb měněn nebo doplňován. Návrhy k jeho doplnění nebo úpravám má právo podávat každý člen Společenství vlastníků Kettnerova 1940. Schvalování navržených změn se provádí buď hlasováním na shromáždění, anebo per rollam.