

DOMOVNÍ ŘÁD

ZÁKLADNÍ ÚDAJE O OBJEKTU

Název: **bytový dům Garden Spot Kladno I, Generála Selnera 3255-3259, Kladno – Kročehlavy 272 01**
Majitel: členové **Společenství pro dům Garden Spot Kladno I**
Správce objektu: **AVEMA Praha s.r.o.**

ÚVODEM:

Smyslem tohoto řádu je stanovení pravidel pro vzájemné soužití uživatelů jednotlivých bytových a nebytových jednotek, aniž by byla výrazně omezována jejich práva a svobody.

Zároveň však jde o to, aby byl stanoven rámec základních povinností vlastníků jednotek, které je třeba dodržovat tak, aby byl zachován bezpečný a spolehlivý provoz objektu.

Pokud se v tomto domovním řádu mluví o vlastnících jednotek, rozumí se tím přiměřeně i ostatní obyvatelé jednotek, tj. především spolubydlící osoby, nájemci jednotek, podnájemci jednotek, případně zaměstnanci společnosti, majících sídlo v některé z jednotek.

I. PROVOZ DOMU – OBECNÁ USTANOVENÍ

I.1. PROVOZNÍ DOBA V OBJEKTU, STANOVENÍ NOČNÍHO KLIDU:

Noční klid pro všední dny v týdnu (pondělí až pátek) je stanoven od 20:00 hodin do 8:00 hodiny ránní, noční klid pro soboty, neděle a svátky je stanoven od 21:00 hodiny do 9:00 hodiny ránní.

Po dobu nočního klidu se v objektu nesmějí provádět stavební a jiné řemeslné práce, které by svou hlučností rušily ostatní vlastníky jednotek, obdobně jako hudební produkce, či jiné hlučné společenské akce, dále je v tuto dobu zakázáno zpívat, hlučně se bavit, používat vysavače prachu a jiných hlučných přístrojů a vykonávat jakoukoliv jinou činnost působící zvýšený hluk. Rovněž je třeba zejména v době nočního klidu ztlumit rozhlasové a televizní přijímače, videa apod., aby hluk nepronikal do okolí.

I.2. Platnost

Ustanovení tohoto domovního řádu jsou závazná pro všechny vlastníky jednotek v rámci úvodní části bez ohledu na to, zda je vlastníkem bytu fyzická či právnická osoba, která ji užívá, nebo zda si tyto prostory pouze pronajímá, a dále pak pro všechny návštěvníky domu.

I.3. Obecný závazek

Vlastníci jednotek budou dodržovat pravidla pro užívání společných částí domu, která stanoví Společenství vlastníků.

I.4. Závazky vlastníků jednotek

- a) Vlastníci jednotek, kteří mají v úmyslu provádět stavební a jiné úpravy svých jednotek, jejichž rozsah zasahuje do společných instalací či konstrukcí objektu, musí předložit dokumentaci k zamýšleným změnám k posouzení včetně komentáře ostatním spoluvlastníkům domu, resp. Výboru společenství, a to před podáním žádosti o stavební povolení na příslušný stavební úřad a před započítím těchto úprav.
- b) Vlastníci jednotek nesmí do svých oken, balkonů, na terasy atd. umísťovat žádné reklamní, jiné obchodní nebo politické symboly, které nejsou v souladu s obytným charakterem domu.

- c) Vlastníci jednotek jsou povinni udržovat svůj majetek v dobrém stavu a upravený. Nebudou na chodbách či společných plochách skladovat odpadky či jakékoliv předměty. Vlastníci nesmí ze svých teras a balkonů zametat nepořádek směrem dolů. V případě stavebních úprav ani jiné materiály a suti na dobu delší než je při úpravách nezbytně nutné při jejich současném vyklízení a odstraňování. Technická, zvláště pak elektrická zařízení v objektu budou udržovat v takovém stavu, aby při jejich poruše byla minimalizována možnost požáru a havárie, které by ohrozily sousední byty.
- d) Vlastníci jednotek nesmí ve svých prostorách, ani jejich okolí chovat hospodářská zvířata, která by okolí znečišťovala. Výjimkou jsou domácí zvířata (např. psi a kočky, apod.). Chovatelé těchto domácích zvířat jsou povinni exkrementy svých domácích zvířat ze společných prostor a pozemků uklidit. Zároveň jsou povinni přijmout taková opatření, aby nedocházelo k omezování jiných osob (zejména vlastníků ostatních jednotek v objektu), zejména v důsledku šíření zápachu či zvýšené hladiny hluku.
Volné pobíhání psů ve společných částech objektu a na pozemcích je zakázáno.
- e) Jednotky ani jejich přilehlé prostory nesmějí být využívány k obchodním účelům – prodeji zboží a předmětů; výjimkou je provozování podnikatelských aktivit v domácnostech a ateliérech k tomu vybudovaných a vyhrazených.
- f) Odvoz směsného odpadu je zajištěn v rámci placených služeb. Nebezpečné odpady (zbytky barev, léků, a jiných látek) budou vlastníci jednotek likvidovat v k tomu určených zařízeních.
- g) Za děti hrající si ve společných prostorách, na pozemcích a v prostorách před objektem, patřících k domu, zodpovídají rodiče. Vlastníci jsou rovněž zodpovědní za chování svých návštěv.
- h) Zřizovat rozhlasové a televizní antény (včetně satelitních) na střeších nebo fasádě objektu není přípustné. Výjimečně, a to pouze po projednání a schválení Výborem SVJ, je možno toto povolit, a to výhradně postupem s ním dohodnutým.

I.5. Provoz v domě

- a) Vlastníci jednotek nesmí rušit jiné vlastníky jednotek, zejména hlukem, zápachem či exhalacemi nad míru danou obecnými předpisy a přiměřené konvencím společenského soužití vlastníků jednotek.
- b) Při provozování oslav a jiných společenských akcí, při kterých chtějí vlastníci jednotek používat zábavní pyrotechniku, jsou povinni brát ohledy mj. i na požární bezpečnost svého okolí i pobývání domácích zvířat.
- c) V garáži platí provozní řád garáží, a to v souladu s dopravními předpisy a požárním řádem garáží. V garážích nesmějí parkovat vozidla s pohonem na zemní plyn a LPG. Parkování v areálu i v objektu je povoleno jen na místech k tomu výhradně určených a v souladu s dopravními předpisy. Vjíždění a parkování na chodnících je přísně zakázáno, vjíždět na ně může pouze požární technika.
- d) Veškeré závady a poruchy na společných zařízeních objektu oznamují vlastníci jednotek Správci.
- e) Výbor společenství či Správce umístí na viditelném místě veřejnou tabuli (nástěnkou), na které budou uveřejňována důležitá oznámení o opatřeních týkající se vlastníků jednotek a prostor ke společnému užívání a zařízení objektu.
- f) Jsou-li ve sklepních kójičkách ukládány též potraviny, učiní vlastník příslušné jednotky opatření, aby uložené potraviny nebyly zdrojem rozšiřování hmyzu, hlodavců a případného zápachu. V době mrazů musí být okénka v chodbě u sklepů dobře uzavřena. Vlastníci jednotek jsou povinni řádně zavírat všechny dveře a zhasínat v nebytových prostorách a tím chránit a šetřit svůj majetek.
- g) V oknech, na balkónech, lodžích a terasách se nesmí instalovat rámcové konstrukce na věšení prádla apod. Vytěšování prádla, peřin a jiných předmětů je tolerováno na nezbytně dlouhou dobu a to na lehkých přenosných zařízeních. Květiny v oknech, na balkónech apod. musí být zabezpečeny proti pádu. Při zalévání je třeba dbát na to, aby voda nestékala a nesmáčela zdi.

- h) Společné části domu se užívají jen k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení tak, aby nedocházelo k omezení práv ostatních nájemců/vlastníků v domě. Umísťování jakýchkoliv předmětů, nepatřících k vybavení domu, není ve společných prostorách bez předchozí domluvy s vlastníky dovoleno.

I.6. Požární ochrana a bezpečnost

- a) Vlastníci jednotek jsou povinni dodržovat obecné předpisy o požární ochraně dané příslušným zákonem a souvisejícími předpisy.
- b) Skladování hořlavin (benzinu, propan-butanu v lahvích apod.) je možné jen v množství potřebném k osobní spotřebě, příp. na místech k tomu stanovených a určených příslušnými předpisy.
- c) Rozdělávání ohňů včetně grilování potravin za použití otevřeného ohně (na dřevěném uhlí), a to na terasách, balkonech, ve společných plochách a na pozemcích objektu, je přísně zakázáno.
- d) Vlastníkům jednotek se doporučuje, aby se řádně seznámili s pokyny o požární ochraně, včetně způsobů a manipulace s ručními hasicími přístroji a hydranty.
- e) Vlastníkům jednotek se doporučuje, aby určili kontaktní osobu, se kterou je možné jednat v případě, že dojde k havárii či požáru v jednotce v době jejich nepřítomnosti.

II. TECHNICKÝ PROVOZ OBJEKTU

Obsluhu technických zařízení a jejich údržbu provádí Správce objektu.

II.1. Výtahy

Ve vícepodlažních objektech slouží k přepravě osob při schodišťovém prostoru objektu výtah. Přeprava zboží v osobních výtazích může být prováděna pouze po souhlasu Správce z důvodu zabránění přetížení a zajištění obložení stěn.

II.2. Pořádek

Vlastníci jednotek jsou povinni udržovat ve společných prostorách a na společných pozemcích pořádek a čistotu.

Vlastníci jednotek jsou povinni zajišťovat na své náklady řádné a včasné provádění oprav v jednotce a všechny práce spojené s obvyklým udržováním jednotky, včetně jejího příslušenství. Vlastníci jednotek, kteří budou provádět stavební úpravy, jsou povinni zabezpečit úklid i společných prostor, pokud v nich dojde k znečištění v důsledku samotných stavebních a montážních prací. V těchto případech může vlastník jednotky kontaktovat Správce a zajistit si na své náklady řádný úklid znečištěných prostor.

II.3. Hlášení poruch a zjištěných závad

Vlastníci jednotek se zavazují postupovat tak, aby z jejich strany nedocházelo ke škodám na majetku ostatních spoluvlastníků objektu. Podle tohoto domovního řádu se vlastníci jednotek dále zavazují učinit oznámení Správci po zjištění jakékoli závady nebo poškození vybavení objektu, a to přímo zaměstnanci Správce vykonávajícímu službu na objektu, kanceláři Správce či Havarijní službě sjednané Správce. Mimo pracovní dobu Správce pak vlastníci jednotek hlásí závady na tel. čísle Havarijní služby sjednané Správce. V této souvislosti též vlastníci jednotek zajistí, aby v případě havárie (porucha vodovodního potrubí nebo elektrického vedení, požár apod.) mohla být jejich jednotka zpřístupněna.

Vlastník jednotky je povinen bez zbytečného odkladu odstranit závady a poškození, která na společných prostorech, částech domu nebo společném vybavení domu způsobil sám nebo osoby s ním spjaté.

III. Z Á K A Z Y A Z Á V A Z N É P O K Y N Y

Dále uvedené příklady zákazů a závazných pokynů byly zpracovány a vydány ve snaze o zajištění požární i provozní bezpečnosti objektu. Vycházejí z obecně platných technických norem a předpisů.

Z Á K A Z Y :

V objektu je zakázáno:

- kouřit ve výtazích, společných prostorách, balkonech, garážích, sklepích,
- zasahovat do provozu technických zařízení a jejich regulačních prvků a přívodů energií (např. výtahů, atd.) někým jiným, než pracovníky, kteří k tomu mají oprávnění,
- provádět různé úpravy interiérů objektu, při kterých se zasahuje do společných instalací, bez konzultace se Správcem (z důvodu zabránění poškození spol. instalací a konstrukcí objektu),
Pro úplnost: stavební úpravy jednotek určitého charakteru podléhají stavebnímu řízení. Proto i zde se doporučuje konzultace se Správcem,
- parkovat s vozidly na plyn LPG či zemní plyn,
- ukládat a skladovat materiály a různé předměty na chodbách a schodištích, zvláště pak v prostorách únikových východů,
- odhazovat do popelnic ekologicky závadné a nebezpečné látky a předměty a jiné zjevně nebezpečné či snadno vznětlivé hořlavé odpady jako např. ředidla, jedy, zářivkové trubice a výbojky, léky,
- skladovat hořlavé látky a samovznětlivé látky v prostorách garáží, komor i sklepích a úklidových komor,
- ukládání jízdních kol a motocyklů do nástupní haly, nebo jejich přivazování, resp. parkování, ke konstrukcím vstupních dveří, prvkům fasády objektu atd.,
- dopravovat nadměrně hmotné a nebezpečné předměty výtahu, stejně jako jiné předměty než je určeno návodem k obsluze (z důvodu možného poškození výtahu). Při transportu jakýchkoliv předmětů, které se budou opírat o stěny výtahové kabiny, je nutné zajistit např. obkladem ochranu stěn kabiny výtahu před poškozením,
- instalovat trezorové skříně nad 200 kg a jiné těžké předměty a vybavení bez konzultace, projednání s technikem Správce (z důvodu možného poškození statiky konstrukcí objektu),
- zakrývat nebo přemísťovat předměty vybavení hasicí techniky,
- vyhazovat z oken či balkonů jakékoli předměty včetně nedopalků od cigaret.

Další závazky vlastníků jednotek vyplývají z požárních poplachových směrnic vydaných pro daný objekt.

D O P O R U Č E N Í

Vlastníci jednotek ve vlastním zájmu předkládají Správci

- seznam důležitých tel. stanic, na které je možné jim sdělit informace o případném poškození či ohrožení majetku vlastníka jednotky v případě požáru, havárií, krádeží, loupeží atd., doplněné o další důležité pokyny jak postupovat v jejich nepřítomnosti, např. informace omezující či určující požární zásah v jejich jednotce (např. jak nakládat se živými zvířaty).

S P O R Y

Dojde-li ke sporu ve vztazích upravených tímto domovním řádem, bude je řešit Výbor společenství, pokud není stanovena příslušnost soudu.

Schváleno:

Společenství pro dům Garden Spot Kladno I

Datum a místo:

25.6.2013, Schůze shromáždění SVJ v garážích objektu