

PRAVIDLA PRO SPRÁVU DOMU A PRO UŽÍVÁNÍ SPOLEČNÝCH ČÁSTÍ

Ustanovení těchto pravidel jsou závazná pro všechny osoby, které užívají jednotky, společné prostory a zařízení v domě Bělehradská 286-293, Pardubice, tzn. pro vlastníky jednotek a členy jejich domácností, pro jejich nájemníky a pro všechny osoby, jimž vlastník jednotky umožní přístup do domu nebo bytu (dále jen „uživatel jednotky“).

1. Jednotkou se rozumí samostatná jednotka, jako prostorově oddělená část domu, ohraničená vnitřními povrchy obvodových stěn této prostorově oddělené části domu, podlahou, stropem nebo konstrukcí krovu a výplněmi stavebních otvorů ve stěnách ohraničujících jednotku.
2. Společnými prostory se rozumí části budovy ve spoluvlastnictví vlastníků jednotek určené pro společné užívání, a to zejména základy, nosné zdi, vchody, schodiště, chodby, výtahy, střecha, hlavní vodovodní, kanalizační a elektrické sítě, prostory pro ukládání kol, sušení prádla a další místnosti bez konkrétního označení.
3. Každý uživatel jednotky je povinen počínat si tak, aby nerušil, neomezoval ani neohrožoval ostatní uživatele jednotek v jejich užívacích právech a oprávněných zájmech.
4. Každý uživatel jednotky je oprávněn užívat veškeré společné prostory jen podle jejich určení.
5. Vstup na střechu domu, do technické místnosti a do strojovny výtahu je dovolen pouze oprávněným osobám.
6. Vlastník jednotky je povinen nahradit škody, které na jiných jednotkách nebo společných částech nebo zařízení domů způsobil on sám, členové jeho domácnosti nebo osoby, jimž umožnil vstup do domu nebo bytu. Náhradou škody se rozumí buď uvedení do původního stavu, nebo náhrada v penězích.
7. Bez souhlasu společenství a bez stavebního povolení nebo ohlášení, je-li ho dle příslušných předpisů třeba, 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.).
8. Vlastník jednotky nesmí bez souhlasu společenství na vnějším obvodovém plášti budovy, na balkonech a terasách ani na střeše upevňovat a umisťovat nic, co by narušovalo vnější vzhled domu nebo narušovalo vnější obvodový plášť budovy (fasádu).
9. 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 tato pravidla v celém rozsahu.
10. Každý uživatel jednotky zodpovídá za řádné označení svého domovního zvonku a jeho funkčnost, za řádné označení své poštovní schránky. Vlastník jednotky zajistí pravidelné vybírání zásilek z poštovní schránky i při své dlouhodobé nepřítomnosti.
11. Vlastník jednotky, který sám v domě nebydlí (buď jednotku pronajímá, anebo ji navštěvuje pouze krátkodobě), je povinen oznámit výboru svou korespondenční adresu nebo jiné spojení za účelem doručování potřebných informací nebo kontaktu v případě havárie či živelné události ve společných prostorách nebo v jednotce.
12. V době od 23.00 hod. do 5.00 hod. musí být dodržován noční klid. V této době není dovoleno hrát na hudební nástroje používat hlučná zařízení a přístroje (kuchyňské roboty, vrtačky atd.) či jiným způsobem vyvolávat 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 (štěkání, vytí apod.) a podle okolností tomu zabránit.

13. Hlučné práce, např. při rekonstrukci jednotky, mohou být prováděny pouze v pracovní dny od 08 hod 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.
14. Vlastník jednotky, který plánuje provádět ve své jednotce hlučné práce trvající déle než sedm po sobě jdoucích dnů, je povinen informovat písemně o svém záměru výbor a uživatele sousedních jednotek (vyvěšením na nástěnku). V této informaci uvede předpokládaný časový rozsah hlučných prací a telefonní číslo kontaktní osoby odpovědné za dodržování ustanovení těchto pravidel při provádění prací.
15. Chov a držení zvířat v bytech podléhá obecně závazným právním předpisům a předpisům a vyhláškám Magistrátu města Pardubic, kterými jsou majitelé zvířat povinni se řídit. Majitel je povinen odstranit znečištění, které jeho zvíře způsobí ve společných prostorách domu nebo na pozemku kolem budovy.
16. Vlastník každého bytu má právo na jeden klíč ke společným uzamykatelným prostorám (kolárna, sušárna). Společné prostory nesmí sloužit ke skladování nepotřebných věcí. O případné změně jejich užívání rozhoduje shromáždění vlastníků.
17. Při převodu jednotky je nabyvatel povinen vyžádat si od původního vlastníka klíče od společných uzamykatelných prostor. Pokud tak neučiní, může požádat o zhotovení kopie nebo zapůjčení klíče člena výboru. Náklady na zhotovení kopie nebo zapůjčení klíče nese vlastník, který tento požadavek vznesl.
18. Rezervní klíče od všech společných prostor budovy jsou uloženy u členů výboru/předsedy výboru.
19. Uživatelé jednotek jsou povinni udržovat v domě pořádek a čistotu. Běžný úklid společných prostor je zajišťován na základě smlouvy nebo svépomocí. Způsobí-li uživatel jednotky znečištění společných prostor nad míru odpovídající běžnému užívání, je povinen neprodleně způsobené znečištění odstranit.
20. 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.
21. **Ve všech společných prostorách domu (včetně výtahu) platí zákaz kouření** a manipulace s otevřeným ohněm.
22. Ve společných prostorách včetně nástěnky a vstupních dveří je zákaz vylepování reklam.
23. V rámci dodržování pravidel požární ochrany jsou uživatelé jednotek povinni udržovat všechny chodby, které slouží jako únikové cesty, volné; v těchto prostorách platí absolutní zákaz ukládání jakýchkoli předmětů (např. nábytku, kočárků apod.).
24. Uživatelé jednotek nesmí skladovat v domě nebezpečné předměty či látky, o nichž lze předpokládat, že mohou dům poškodit (např. hořlaviny, výbušniny, kyseliny či hydroxidy apod.).
25. Informace výboru a správce jsou umísťovány na nástěnce ve vstupních prostorech domu.
26. V zájmu bezpečnosti osob a majetku platí tyto zásady:

- a. Domovní vchodové dveře se důsledně zavírají. Do domu lze umožnit vstup pouze vlastním návštěvám. Jiným osobám, které se nemohou přesně identifikovat, anebo hlásí návštěvu momentálně nepřítomného uživatele jednotky, nelze vstup do domu umožnit.
- b. Každý uživatel jednotky je povinen dodržovat obvyklá pravidla bezpečnosti a protipožární ochrany, zejména při manipulaci s elektrickými a plynovými spotřebiči.
- c. 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.
- d. Výtah smí ovládat pouze osoba starší 10 let, s ohledem na jeho vyznačenou nosnost a vyvážšená 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.
- e. Hlavní uzávěry vody, plynu, domovní elektrické rozvodny (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.

27. Postup při havárii v jednotce nebo ve společných prostorách:

- a. Aktuální kontaktní údaje subjektu zajišťujícího havarijní službu (voda a kanalizace, elektro a topení) jsou uveřejněny na nástěnce ve vstupních prostorech domu.
- b. Havarijní opravou se rozumí jen odstranění drobné havárie (např. prasklé vodovodní nebo odpadní potrubí v jednotkách nebo společných prostorech domu, drobné opravy elektroinstalace, únik vody u topných těles a uzávěrů), výměna zařizovacích předmětů nebude prováděna. Havarijní službou se hlášený havarijní případ zabezpečí tak, aby nebylo ohroženo zdraví, životy nebo majetek lidí. Havarijní služba je zajištěna po dobu 24 hodin denně včetně sobot, nedělí a svátků.
- c. Zásahy havarijní služby budou prováděny na základě telefonického hlášení o vzniku havarijního případu na telefonních číslech uvedených na domovní vývěsce. Hlášení provádějí jednotliví uživatelé jednotek, kteří jsou povinni svým podpisem na originálu objednávky potvrdit rozsah provedených prací při zásahu.
- d. Pokud se týká havarijních oprav ve společných prostorách, potvrdí provedení oprav na originálu objednávky nebo výkazu prací uživatel, který havárii nahlásil, nebo člen výboru (je-li přítomen).
- e. Při hlášení havárie je nutno:
 - uvést jméno a příjmení, číslo bytu, podlaží a adresu zásahu
 - uvést druh havárie a přesné místo, kde k ní došlo
 - uvést další okolnosti, které mohou mít pro zásah význam,
 - vyčkat příjezdu havarijní služby,
 - pokud to okolnosti dovolí zajistit přístup k zařízením, které jsou pod uzamčením (vypouštěcí místa ÚT, uzavírací ventily vody a ÚT)
- f. **Zásahy havarijní služby v jednotkách hradí majitel (uživatel) jednotky.**
- g. Zásahy ve společných prostorech domu hradí společenství z příspěvku na správu domu.
- h. Ten, kdo havárii ve společných prostorech objedná, nese odpovědnost za správně vykázaný rozsah prací – počet pracovníků havarijní služby, délka zásahu v hodinách, spotřebovaný materiál a je povinen podepsat výkaz prací. Kopii výkazu předá bezodkladně členu výboru.

28. Pokud dojde k porušení povinností stanovených těmito pravidly, výbor osobně nebo písemně upozorní na toto porušení osobu, která se závadného jednání dopustila, a jedná-li se o nájemce či podnájemce jednotky, pak i vlastníka pronajaté či podnajaté jednotky a vyzve tuto osobu (či osoby), případně i dotčeného vlastníka jednotky k odstranění závadného stavu.

29. Pokud nebude závadný stav odstraněn v přiměřené lhůtě určené výborem, výbor následně v přiměřené lhůtě rozhodne, zda bude splnění povinnosti odstranit závadný stav vymáháno soudní či jinou cestou. Výbor o tomto rozhodnutí vyrozumí vlastníka jednotky. Došlo-li k zvlášť závažnému porušení řádu či byl-li porušením způsoben zvlášť závažný následek, svolá výbor za účelem rozhodnutí o dalším postupu shromáždění. Zvlášť závažným následkem se rozumí zejména vzniklá škoda značné výše či stav nezanedbatelného ohrožení bezpečnosti či zdraví uživatelů budovy (například skladování nebezpečných hořlavin, výbušnin či obdobných látek).
30. Veškeré náklady vzniklé v důsledku porušení povinností stanovených těmito pravidly je povinna nahradit osoba, která se dopustila závadného jednání. Jde-li o uživatele bytu odlišného od vlastníka jednotky, ručí za splnění povinnosti uhradit náklady vzniklé v souvislosti s porušením těchto pravidel vlastník jednotky, v jehož jednotce uvedené uživatele přebývají, popřípadě během návštěvy přebývaly. Totéž platí i pro povinnost náhrady škody vzniklé na společných částech domu či na ostatních jednotkách v domě a o úhradě nákladů vynaložených na svolání shromáždění dle předchozího odstavce.