

Zásady užívání bytu a společných prostor v domě Horská cesta – 1221,1222,1223,1224, Duchcov

Vzhledem k tomu, že tyto zásady jsou určeny jak **vlastníkům, tak nájemcům** je pro tyto subjekty **používán výraz uživatel**. Tyto zásady jsou projednány a odsouhlaseny společenstvem vlastníků a proto jsou pro všechny uživatele bytů závazné.

Základní ustanovení

1) Uživatel je povinen užívat byt, společné prostory a zařízení domu řádně a podle jejich určení, řádně používat služeb spojených s bydlením a zachovávat všechny předpisy o užívání bytového majetku. Je povinen zachovávat zásady občanského soužití a ustanovení těchto zásad a vytvářet tak společně se správcem domu podmínky, zaručující všem obyvatelům domu nerušené užívání bytu, společných prostor a zařízení domu.

2) Uživatel nesmí provádět stavební úpravy bytu ani jiné podstatné změny v bytě bez předchozího souhlasu vlastníka bytu, a to ani na svůj náklad. Jde zejména o zavádění vodovodního, elektrického, plynového a jiného vedení, odstraňování a vyměňování kamen, přemísťování dveří, odstraňování nebo zřizování příček, přestavby bytových jader a podobně.

3) Majitel bytu může žádat prostřednictvím správce, aby věci upravené bez jeho souhlasu byly uvedeny do původního stavu. Uživatel bytu odpovídá za škodu, která vznikne neodborným provedením změn a úprav.

4) Správce domu je oprávněn provádět stavební úpravy nebo jiné podstatné úpravy v bytě po dohodě s majitelem bytu. Uživatel bytu musí provedení oprav nařízených příslušným stavebním úřadem a nutných oprav, vyplývajících z údržovací povinnosti umožnit.

5) Uživatel bytu je povinen umožnit pověřenému zástupci správce domů, aby na žádost vlastníka provedl prohlídku bytu a jeho zařízení ve vhodné, předem sjednané denní době.

Udržovací povinnosti správce domu

1) Správce domu je povinen provádět na náklady vlastníků řádnou údržbu a potřebné opravy dle uzavřené smlouvy o výkonu správy s vlastníky bytů. Není však povinen provádět údržbu a opravy, jejichž potřeba vznikla z příčin, za něž odpovídá uživatel bytu.

2) Při zajišťování správy a údržby se správce řídí platnými předpisy a vyhláškami.

Udržovací povinnosti uživatele bytu

1) Uživatel bytu je povinen zajišťovat na své náklady řádně a včasné provádění oprav v bytě a všechny práce spojené s obvyklým udržováním bytu, jeho příslušenství a vybavení.

2) Uživatel bytu je povinen na své náklady odstranit závady a poškození , které způsobil v bytě nebo domě sám, nebo jež způsobil osoby, které s ním bydlí.

3) Uživatel bytu je povinen oznámit bez zbytečného odkladu potřebu těch oprav, které je povinen správce domu provádět na náklad majitelů bytů dle uzavřené smlouvy.

Úhrada za užívání bytu a za služby

1) Uživatel bytu je povinen oznámit do jednoho měsíce správci domu skutečnosti, rozhodné pro stanovení úhrady za nájem bytu a za služby s užíváním spojené.

2) K trvalému přihlášení dalších osob, které nejsou příslušníky domácnosti (ve smyslu OZ) do bytu, je třeba souhlasu vlastníka bytu.

3) Úhrada za užívání bytu se provádí dle platných předpisů v reálném měsíci a to nejdéle do 25. dne kalendářního měsíce. Výše úhrady je stanovena v rozpisu měsíčních plateb (výpočtových listech). Úhrada se provádí předem dohodnutým způsobem.

Užívání společných prostor a zařízení

1) Uživatel bytu je povinen zajišťovat pořádek a čistotu ve společných prostorách domu, pokud není tato služba zajišťována jiným způsobem a za provádění této služby neprovádí úhradu.

2) Způsobí-li mimořádné znečištění ve společných prostorách nebo na chodníku uživatel bytu či osoby s ním v bytě žijící (i při stěhování) nebo zvířata v jeho vlastnictví, jsou povinni znečištění neprodleně odstranit, jinak bude odstraněno na jejich náklad.

3) Umístování jakýchkoliv předmětů nepatřících k vybavení domu ve společných prostorách, zásadně není dovoleno.

4) Větrání bytů do vnitřních prostorů domu je zakázáno, pokud k tomu nejsou tyto prostory určeny.

Zajištění pořádku a čistoty

Uživatelé bytu jsou povinni:

- provádět dle zpracovaného harmonogramu úklid schodů a chodeb, výtahu, zábradlí, osvětlovacích zařízení, vchodových dveří, chodníků přilehlých k nemovitosti a cest vedoucích na ulici, ke vchodu do domu, ke spol.prostorám a zařízení domu (úklid sněhu se provádí dle potřeby). Schody a chodby je nutno mýt podle potřeby, nejméně však 2x týdně.
- dohlížet na řádné užívání společného zařízení domu

-dodržovat harmonogram hlavního úklidu a úklidu v jednotlivých patrech (a to i v případě, že má vlastník bytovou jednotku prázdnou), který je závazný pro všechny uživatele bytů v domě a za případné neplnění povinností z něj vyplývajících, může správce se souhlasem statutárního orgánu společenství uplatnit odpovídající sankce (zajistit úklid u úklidové firmy na náklady povinného uživatele).

Praní prádla

1) V bytech lze prát v pračkách pro domácnost jen tehdy, nedochází-li tím ke zhoršení stavu užívaného objektu a ani k závadám odběru teplé vody. Poškození a závady, které v bytě vzniknou následkem praní v pračkách pro domácnost, je uživatel bytu povinen odstranit na svůj náklad.

2) Praček pro domácnost v bytech lze používat rovněž jen v době **od 06.00 do 21.00 hod.** a jen za předpokladu, že jsou podloženy a umístěny tak, aby způsobily pokud možno nejmenší hluk.

3) V bytech lze prát jen prádlo uživatele bytu a příslušníků jeho domácnosti.

Domácí zvířata

1) V zájmu zachování hygieny, čistoty a pořádku v domech, bezpečného a klidného občanského soužití je chovatel povinen:

a) Opatřit psa náhubkem a vodit ho na vodítku ve společných prostorách domu.

b) Dbát, aby zvířata neznečišťovala společné prostory domu, balkony a venkovní okolí domu.

c) Zamezit volnému pobíhání zvířat v ohraničených prostorách domu

d) Důsledně dbát základních pravidel hygieny, čistoty, ochrany zdraví a bezpečnosti spoluobčanů a pečovat, aby chov zvířat nedával podnět k narušování soužití uživatelů bytů.

2) V případě, že hrozí nebezpečí nákazy zvířat, může být podle veterinárních předpisů nařízeno i utracení zvířat.

3) Pes musí být přihlášen do evidence MěÚ a opatřen známkou.

Klid v domě

1) Uživatelé bytů jsou povinni učinit vhodná opatření a trvale se chovat tak, aby sami a ani osoby, které s nimi bydlí, neobtěžovali své sousedy nadměrným hlukem.

2) Právo na nerušený odpočinek po práci vyžaduje, aby v době nočního klidu, t.j. **od 22.00 do 06.00 hod.**, bylo zabráněno jakémukoliv hluku. V této době není vůbec dovoleno hrát na hudební nástroje, zpívat, hlučně se bavit a vykonávat jakoukoliv činnost, která působí hluk. Rovněž je třeba ztlumit v této době rozhlasové a televizní přijímače, gramofony, magnetofony tak, aby hluk nezáležal do okolí. Pokud někteří uživatelé pracují v nočních směnách, je třeba, na jejich upozornění, ztlumit hluk v okolí jejich bytu i ve dne.

3) Uživatelé bytů jsou rovněž povinni zajistit odrušení svých el. spotřebičů a přístrojů, pokud jejich činnost působí závady v příjmu rozhlasových a televizních příjmů.

Závěrečná ustanovení

Dodržování těchto zásad je pro uživatele bytů závazné.

Základní úkoly uživatelů bytů při předcházení vzniku požáru!

Každý je povinen:

- 1) Počínat si tak, aby nezavdal příčinu ke vzniku požáru.
- 2) Seznámit se s rozmístěním hasebních prostředků v budově a umět je v případě potřeby použít.
- 3) Znat umístění a způsob uzavření hlavního uzávěru vody a el.proudu pro celý dům.
- 4) Všechny zjištěné požární závady oznámit včas správci domu.
- 5) Zdržet se kouření a manipulace s ohněm a manipulace s otevřeným světlem na požárně nebezpečných místech.
- 6) Udržovat v řádném stavu el. instalaci a spotřebiče, neprovádět neodborné opravy, nepřetěžovat el.obvody připojováním nadměrného množství el.spotřebičů, nezřizovat el. provizoria a při odchodu z bytu překontrolovat, zda jsou el.spotřebiče odpojeni ze sítě.
- 7) Pečovat o to, aby se v blízkosti tepelných spotřebičů a zdrojů nenacházely snadno hořlavé látky a materiály.
- 8) Dbát o to, aby zapnuté el.spotřebiče, pokud nemají automatickou ochranu nebyly ponechávány bez dozoru.
- 9) V případě zjištění úniku plynu v domě nebo v bytě je nutno uzavřít plynový uzávěr a únik ohlásit správci objektu, nebo plynárenské službě. Není dovoleno provádět jakékoliv neodborné zásahy do plyn. spotřebičů nebo plynoinstalací.
- 10) Pečovat o řádný dozor nad dětmi a zamezit jim v přístupu k zápalkám, zapalovačům a jiným požárně nebezpečným předmětům.
- 11) Na schodištích, chodbách, které slouží jako únikové cesty neskladovat různý materiál, nábytek a dbát na to, aby únikové cesty byly vždy volné.
- 12) Dojde-li v domě k požáru jsou uživatelé povinni sami i za pomoci ostatních občanů požár hasit dostupnými hasebními prostředky. Současně je nutno přivolat pomoc požárního útvaru.