

Společenství vlastníků Kralovická 1450/1451 (41/43)

DOMOVNÍ ŘÁD

Článek 1

Obecná ustanovení

- 1) Tento domovní řád je vydáván v souladu s občanským zákoníkem a stanovami společenství za účelem zabezpečení řádného užívání bytových a nebytových jednotek, společných částí a společných prostorů v domě.
- 2) Činnost výboru společenství je vymezena občanským zákoníkem a stanovami společenství. Výboru nepřísluší řešení sousedských sporů. Domovní řád je závazný pro všechny nájemce a vlastníky bytových a nebytových jednotek v domě a uživatele nebytových prostor včetně těch, kteří mají právo odvozené (podnájemce z odvozeného práva nájemce, nájemce z odvozeného práva vlastníka). Každý nájemce a vlastník je dále povinen zajistit, aby domovní řád dodržovaly i osoby, které s ním bytovou jednotku užívají, nebo ho navštěvují.
- 3) Každý uživatel bytové a nebytové jednotky, společných částí a společných prostorů v domě je povinen počínat si tak, aby neohrožoval, nerušil ani neomezoval ostatní uživatele a bezpečnost celého domu.
- 4) O zajištění provozu domu podle zásad domovního řádu rozhoduje shromáždění společenství vlastníků jednotek (dále jen SVJ), které realizací svých rozhodnutí pověřuje výbor.

Článek 2

Udržování společných částí a prostor domu; udržování bytů

- 1) Pro potřeby tohoto domovního řádu je řád rozveden na „společné části“ a „společné prostory“. Společné části zahrnují především: základy, svislé a vodorovné konstrukce, rozvody energií, výtahy, střechy, společné antény. Společné prostory zahrnují především: vchody, schodiště, chodby, sušárny, kočárkárny, kolárny, místnosti měření a dále rovněž věcně příslušné pozemky. Každý uživatel bytové a nebytové jednotky v domě – podle článku 1 odst. 3.) - je povinen mimo dodržování tohoto domovního řádu:

- a) dodržovat předpisy o požární ochraně – Požární řád, Požární poplachové směrnice,
- b) dodržovat při jeho užívání „Návod na používání výtahu“, udržovat bytovou a nebytovou jednotku a její vnitřní zařízení, elektroinstalaci a další rozvody, které nejsou součástí společných částí, na svůj náklad ve stavu způsobilém k řádnému a bezpečnému užívání,
- c) zajistit na svůj náklad odstranění závad a poškození instalací a rozvodů v bytové a nebytové jednotce, které nejsou součástí společných částí domu a které byly shledány příčinou omezení provozu pro ostatní uživatele domu, nebo které vyplývají z revizí a prohlídek,
- d) dodržovat ustanovení stavebního zákona a povinnosti o ohlašování staveb a stavebním povolení v případech provádění úprav v bytové a nebytové jednotce,
- e) umožnit správci domu (nebo řídícímu orgánu domu), po předchozím oznámení, zjištění technického stavu bytové a nebytové jednotky,

- f) umožnit přístup do bytové a nebytové jednotky k provádění odečtů spotřeby tepla, teplé užitkové vody a studené vody,
- g) umožnit údržbu a provádění oprav, revizí a prohlídek společných částí a prostor domu a pozemku v rozsahu dohodnutém mezi řídicími orgány domu,
- h) zajistit na svůj náklad odstranění závad a poškození, které na společných částech a prostorách domu způsobil sám nebo zapříčinil jejich poškození. Uhradit i škody, které způsobili ti, kteří s ním bytovou jednotku užívají nebo ho navštěvují.

Článek 3

Užívání společných částí a prostor domu

- 1) Společné části a prostory domu se užívají jen k účelům, ke kterým byly určeny.
- 2) Není dovolen vstup na střechu domu bez souhlasu výboru SVJ s výjimkou mimořádných situací souvisejících s ohrožením zdraví obyvatel domu nebo ohrožením technického stavu domu.
- 3) Není dovoleno zřizovat individuální venkovní přijímací antény jakéhokoliv druhu bez předchozího souhlasu výboru SVJ.
- 4) Společné prostory domu je nezbytné udržet volné. Umísťování jakýchkoliv předmětů, patřících uživatelům bytových a nebytových jednotek, není ve společných prostorách dovoleno. Není dovoleno umísťování květin na vnitřních parapetech schodišťových oken. Není přípustné ponechávat jízdní kola a kočárky mimo prostory k tomu v domě určené.
- 5) Při určování stanovených zásad vychází řídicí orgán především z norem pro životní prostředí, hygienických norem a norem požární ochrany.
- 6) K uzavěrům vody a plynu, kanalizačním čistícím otvorům a jiným podobným zařízením, pokud jsou umístěna ve společných prostorách domu, musí být zajištěn vždy volný přístup. Jsou-li tato zařízení umístěna v prostorách určených k výhradnímu užívání některého z uživatelů bytové a nebytové jednotky, musí být učiněna taková opatření, aby k nim byl zajištěn v případě nutnosti přístup i za nepřítomnosti těchto uživatelů.
- 7) Člen výboru SVJ, nebo člen zásahové jednotky, nebo vlastník, který uzavřel domovní uzavěr plynu, musí bezodkladně informovat havarijní službu dodavatele a všechny další úkony provádět dle jejích pokynů.
- 8) Vývěsky, nápisy a jiné formy informačních sdělení, které neslouží k potřebám předávání informací řídicích orgánů uživatelům bytových a nebytových jednotek, mohou být umístěny na domu a uvnitř domu pouze se souhlasem výboru SVJ.
- 9) Ve společných prostorech je zakázáno kouřit. Zároveň je člen společenství povinen dbát na to, aby nedocházelo k obtěžování dalších členů společenství zápachem z cigaretového kouře.

Článek 4

Zajištění pořádku a čistoty v domě; odpadky

- 1) Uživatelé bytových a nebytových jednotek v domě jsou povinni se v rozsahu, termínech a pořadí podílet na udržování pořádku a provádění úklidu v domě. Rozpis úklidů vyvěšuje výbor SVJ domu na obvyklém místě v domě, eventuálně mohou být s rozpisem úklidů uživatelé jednotek seznámeni jiným dohodnutým způsobem.
- 2) Udržování pořádku a provádění úklidu zahrnuje především:
 - a) mytí schodišť a chodeb domu, zametání vchodů do domu, udržování čistoty ve společných prostorách domu ve sklepě, čištění schodišťových oken, zábradlí, osvětlovacích předmětů, vchodových dveří, výtahové kabiny, schodišťových balkonů.

- b) úklid chodníků přiléhajících k domu a komunikací vedoucích od chodníku ke vchodu do domu a dále ke společným prostorám domu, odstraňování sněhu a náledí a posypávání zdrsňujícím materiálem.
 - c) údržba zeleně kolem vchodů (pletí, zalévání v případě potřeby).
- 3) Způsobí-li uživatel bytové nebo nebytové jednotky nebo osoba, která s ním bydlí, anebo která jej navštívila, mimořádné znečištění společných prostor domu, je tento uživatel povinen způsobené znečištění neprodleně odstranit.
- 4) Odpadky vzniklé při běžném užívání bytové nebo nebytové jednotky se ukládají do nádob k tomu určených takovým způsobem, aby byla zachována co nejvyšší čistota jejich okolí. Není dovoleno ukládat do nádob odpad vzniklý při přestavbě bytové nebo nebytové jednotky, nebo odpad související s užíváním jiného objektu. Nepotřebné a rozbité zařizovací předměty a další odpad nesouvisející s běžným užíváním bytu, jsou povinni uživatelé bytových nebo nebytových jednotek odvážet do sběrných dvorů. Řídící orgán domu může za určitých okolností organizovat, na náklad SVJ, hromadný odvoz tohoto druhu odpadu.

Článek 5

Klíče a jejich užívání

- 1) Každý vlastník bytové nebo nebytové jednotky má nárok na klíče od vstupních dveří do domu (za poplatek) a nárok na zapůjčení klíčů od vstupních dveří do společných prostor domu (sušárny atd.). Každý vlastník dostal přidělený přístupový kód od vstupních dveří do domu, který může využívat (pokud nepoužívá klíč od dveří).
- 2) Klíč od domovních dveří užívají členové domácnosti uživatele bytové a nebytové jednotky. Ve výjimečných případech mohou tyto uživatelé zapůjčit klíč i osobám, které v domě nebydlí (ošetřování nemocného, atd.)
- 3) Klíče od uzamykatelných společných částí a prostor domu jsou uloženy na místě, které určí výbor SVJ. Bez vědomí výboru SVJ nesmí být tyto klíče rozmnožovány. Ke klíčům má přístup kterýkoliv člen výboru SVJ.

Článek 6

Praní a sušení prádla

- 1) Praní prádla v pračkách pro domácnost je v bytových jednotkách povoleno za těchto podmínek:
 - a) bude používáno praček, jejichž technický stav, způsob užívání a obsluhy nezpůsobuje nepřiměřený a obtěžující hluk pro ostatní obyvatele domu,
 - b) pro praní bude dodržován noční klid – tj. od 22.00 do 06.00 hod.,
 - c) poškození a závady, které vzniknou v bytě vlastníka, případně v bytech pod ním z důvodů praní v bytové jednotce, je její vlastník povinen odstranit na svůj náklad (a to i v případě škod na společných částech domu).
 - d) Sušárnu prádla je oprávněn používat každý vlastník bytové jednotky v domě. Pořadí určuje řídící orgán domu (není-li stanoven jiný režim například pořádníkem). V sušárnách není dovoleno uskladňovat jakékoliv odložené předměty nebo zařízení. Je zde zakázáno kouřit a používat otevřeného ohně. V zimním období není dovoleno nechávat (bez sušení prádla) otevřená, nebo pootevřená okna.
- 2) Pro provoz myček nádobí a sušiček prádla platí přiměřeně ustanovení odstavce 1) tohoto článku.

Článek 7

Sklepy

- 1) Ve sklepech není dovoleno uskladňovat odložené předměty a nepotřebné zařízení z bytových a nebytových jednotek.
- 2) Sklepy jsou určeny především k ukládání věcí vlastníků bytových jednotek. Každý vlastník bytové jednotky je povinen dodržovat platné hygienické předpisy a učinit taková opatření, aby věci uskladněné v jeho sklepě nebyly zdrojem zápachu, rozšiřování hmyzu a hlodavců, případně jiné nákazy.
- 3) Nebezpečné chemické a hořlavé látky není dovoleno ve sklepech skladovat.
- 4) Ve sklepních prostorách není dovoleno kouření a užívání otevřeného ohně.
- 5) V době mrazů nesmějí být sklepní okénka otevřena (zodpovídají vlastníci sklepů).

Článek 8

Květiny a čištění věcí

- 1) Květiny v oknech a na balkonech musí být zajištěny proti pádu a nesmí svým růstem poškozovat fasádu domu.
- 2) Je potřeba dbát, aby voda při zalévání květin a z pověšeného prádla nestékala po konstrukci domu do nižších pater. Vyvěšené a vyskládané předměty a věci nesmí stínit okna, balkony a lodžie jiných uživatelů bytových jednotek
- 3) Na chodbách, schodištích a z oken není dovoleno čistit obuv, šatstvo a jiné předměty (nečistoty domácích zvířat - chlupy, vyklepávání pelíšků). Dále není dovoleno vyhazovat z oken nedopalky cigaret.

Článek 9

Zvířata v domě a na venkovních společných prostorách domu

- 1) Chovat psy, kočky a jiná drobná domácí zvířata je povoleno jen za podmínky, že počtem ani chovem neruší ostatní obyvatele domu zejména hlukem, pachem, nejsou zdrojem zdravotních závad a neznečišťují společné prostory domu.
- 2) Chovatel zvířat je povinen zajistit, aby se chovaná zvířata nezdržovala ve společných prostorách domu a ve venkovních společných prostorách věcně příslušného pozemku bez dozoru.
- 3) Každý uživatel bytové jednotky je povinen odstranit sám nebo na své náklady znečištění nebo závady, které na společných prostorách domu nebo pozemku způsobilo domácí zvíře, které chová. Stejnou povinnost má i v případě, že ke znečištění nebo závadám došlo domácím zvířetem chovatele, který byl u něho na návštěvě.
- 4) V případě, že chovatel nedodrží podmínky odstavce 1.) až 3.) tohoto článku, bude jeho postoj hodnocen jako porušení domovního řádu ve smyslu článku 1 odst. 4) se všemi sankčními důsledky uvedenými v článku 11 odstavcích 1.), 2.).
- 5) Chov užitkových domácích zvířat (např. slepic, králíků, aj.), je v domě, včetně venkovních společných prostor pozemků, zakázán.
- 6) Chov jedovatých a nebezpečných zvířat je zakázán.

Článek 10

Klid v domě

- 1) Uživatelé bytových a nebytových jednotek jsou povinni zajistit, aby oni sami a dále osoby, které s nimi bydlí nebo které je navštíví, neobtěžovali ostatní uživatele bytových a nebytových jednotek nepřiměřeným hlukem.
- 2) V době nočního klidu, tj. mezi 22.00 hodinou večerní a 06.00 hodinou ranní, jsou uživatelé bytových a nebytových jednotek povinni zajistit, aby oni sami a osoby, které s nimi bydlí nebo které je navštíví, nevytvářeli v domě nebo v jeho těsné blízkosti hluk, který není zcela nezbytný v souvislosti s provozem bytové a nebytové jednotky a společných částí domu a který ruší noční klid.
- 3) Provádění povolených stavebních úprav bytové a nebytové jednotky jsou jejich uživatelé povinni vykonávat pouze v pracovní dny od 8.00 do 18.00 (Stanovy společenství - část pátá - čl. XIV Užívání společných částí, odst. 6).

Článek 11

Společná ustanovení

- 1) Porušení povinností stanovených domovním řádem může být posuzováno:
 - a) porušení povinností vyplývajících ze stanov SVJ domu,
 - b) porušení povinností nájemce bytové nebo nebytové jednotky z nájemní smlouvy (a to i ve vztahu k podnájemníkovi),
 - c) porušení povinností vlastníka bytové nebo nebytové jednotky vyplývajících z občanského zákoníku a to i ve vztahu k nájemci.
- 2) V důsledku porušení domovního řádu může být vůči uživateli bytové nebo nebytové jednotky, který se takového porušení dopustil nebo dopouští, přistoupeno podle druhu a závažnosti porušení:
 - a) k sankčním opatřením na úrovni řídicích orgánů daným stanovami SVJ,
 - b) k oznámení a předání k řešení orgánům UMO v rámci přestupkového řízení, eventuálně k trestnímu stíhání Policií ČR,
 - c) k výpovědi z nájmu bytu nebo ke zrušení členství v SBD Škodovák u členů nájemců,
 - d) k nařízení prodeje bytové nebo nebytové jednotky soudem v případě vlastníků.
- 3) Domovní řád platí obdobně pro uživatele nebytových prostor v domě.
- 4) Výbor je povinen zajistit, aby domovní řád byl trvale vyvěšen v domě na místě, které je běžně přístupné všem uživatelům bytových a nebytových jednotek a nebytových prostor v domě.

Článek 12

Závěrečná ustanovení

Tento domovní řád byl schválen shromážděním vlastníků jednotek dne 12. 5. 2014 a nabývá účinnosti od 12. 5. 2014.