

Domovní řád Společenství vlastníků

Sadová 16, 18, 20

Sadová 332/18, 679 04 Adamov

Domovní řád je upraven podle příslušných ustanovení zákona č. 89/2012. Sb. občanský zákoník ve znění souvisejících předpisů a Stanov „Společenství vlastníků“ (dále jen SVJ), jejichž je nedílnou součástí. Platnost Domovního řádu podléhá schválení na schůzi vlastníků bytových jednotek. Řád bude vyvěšen ve společných prostorách domu.

I. Úvodní ustanovení

I/1. V návaznosti na příslušné zákony a stanovy „Společenství“ (dále jen SVJ) obsahuje domovní řád pravidla pro užívání bytů, nebytových prostor a společných částí domu, jejich zařízení prostor a nemovitostí, které vlastní vlastníci bytových jednotek (dále jen příslušenství k bytům vlastníků), tak jak je zapsáno na Listu vlastnictví, který je uložen na Katastrálním úřadě – katastrální pracoviště Blansko.

I/2. Pravidla a předpisy, které se vztahují k vlastníkovi bytu, platí i pro osoby, jimž vlastník byt pronajal a to v těch bodech, kde se jedná o udržování pořádku, dodržování příslušných zákonů (zejména zákona o odpadech), bezpečnosti domu, společných prostor v domě v zájmu klidného soužití mezi a vlastníky a nájemci. V ostatních případech, jako je úprava bytových prostor, příslušná povolení k úpravám projedná vlastník s orgány SVJ a přijímá od orgánů SVJ příslušné pokyny. Pokud hodlá vlastník bytu byt pronajmout, oznámí podle zákona, jména a kontakty na osoby, kterým byt pronajímá a je povinen je seznámit s Domovním řádem, a to nejpozději do 14-ti dnů od podpisu nájemní smlouvy.

I/3. Účelem Domovního řádu je zajistit dodržování pravidel pro klidné soužití obyvatel domu, dodržování pořádku a hygienických podmínek ve společných prostorách domu a v bytech vlastníků, pečovat o bezpečnost domu a jeho obyvatel podle platných právních předpisů a Stanov, popřípadě technických předpisů.

II. Povinnosti společenství vlastníků vůči vlastníkům bytů

Povinnosti Společenství a jeho orgánů vůči vlastníkům bytů jsou vymezeny stanovami Společenství.

III. Práva a povinnosti vlastníka bytu

Práva a povinnosti vlastníka bytu jsou obecně vymezeny stanovami Společenství.

Pro udržení pořádku v domě platí zejména tato další ustanovení:

III/1. Vlastník bytu je oprávněn vyžadovat po výboru SVJ, aby mu zajistil nerušené bydlení v jeho bytě tím, že společné části domu budou užívány v souladu zejména s tímto domovním řádem. Vyžadovat včasné zajišťování odstraňování závad ve společenských prostorách domu, které vlastníka bytu omezují v bydlení a zajišťování bezpečnostních podmínek pro užívání společných prostor podle platných právních předpisů. Vlastník bytu je povinen zajistit bezpečnost procházejících osob pod okny a balkony domu, zejména upevněním předmětů na parapetech oken a balkonů (např. truhlíky s květinami) podle příslušných ustanovení Občanského zákoníku.

III/2. Úklid, údržbu a opravy bytu a jeho zařízení provádí vlastník bytu na svůj náklad. Úklid, údržbu a opravy bytu společných prostor (schodiště, chodby v přízemí a sklepní prostory) zajišťuje Společenství vlastníků způsobem, který byl odsouhlasen na shromáždění vlastníků. Zimní údržba se provádí podle příslušných ustanovení zákona o pozemních komunikacích. Prostředky a pomůcky pro úklid, ke kterému se počítá i údržba chodníků a pozemků náležejících k domu, jsou zajišťovány výborem SVJ z fondu oprav.

III/3. Vlastník bytu může provádět úpravy bytu podle vlastního uvážení. U stavebních úprav bytu, ke kterým je nutné stavební povolení, po předchozím vyjádření výboru SVJ. Úpravami v bytě nesmí vlastník ohrozit výkon vlastnického práva vlastníků ostatních bytů ani nesmí ohrozit funkčnost společných částí domu. Úpravy bytu, jimiž se mění vzhled domu nebo jeho vnitřní uspořádání, může vlastník bytu provádět jen se souhlasem SVJ. Pokud při opravách a úpravách bytu bude vlastník užívat společných částí domu nad obvyklou míru, např. k časově omezenému skladování potřebného materiálu, je povinen zajistit bezpečné uložení materiálu a o této činnosti informovat předem SVJ. Vlastník bytu po skončení úprav je povinen odstranit ze společně užívaných prostor (chodby, schodiště, přístupové prostory ke sklepům, popř. jiné prostory náležející k bytům vlastníků) veškerý odpadový materiál, sypký materiál a jiné předměty, které využil při úpravách bytu a na své náklady je odvézt na skládku a společné prostory předat v původním stavu.

III/4. Vlastník bytu je povinen se při používání popelnic řídit zákonem o odpadech a příslušnou vyhláškou Městského úřadu v Adamově. Není přípustné odkládat do kontejnerů objemné věci, jako nábytek, dřevo, apod.

III/5. Člen výboru Společenství pro dům může vstoupit do bytu zásadně jen se svolením vlastníka bytu a po předchozím ohlášení. Vlastník bytu nemůže odmítnout jeho vstup v případě, že to nezbytně vyžaduje úprava, provoz a opravy ostatních bytů, popřípadě společných částí domu, anebo opatření k zastavení či šíření škod z havárie, živelní události nebo požární a hygienické předpisy.

III/6. Vlastník bytu je povinen nahlásit počet osob žijících v bytě a přispívat SVJ pravidelně měsíčně na úhradu výdajů, které má SVJ jako správce společných částí domu, do příslušných fondů SVJ. Spolu s tím platí vlastník bytu měsíční zálohy za služby poskytované mu v souvislosti s bydlením a zprostředkovávané SVJ.

IV. Užívání společných prostor a zařízení domu

IV/1. Společné prostory a zařízení domu se mohou používat pouze k účelům, k nimž jsou určeny, a to tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních vlastníků bytů. Vchody, chodby, schodiště, sklepy apod. musí zůstat volné. Není přípustné používat společné prostory ke skladování čehokoli, co náleží jen jednomu nebo několika vlastníkům bytů v domě, pokud nemají od SVJ povolení k časově omezenému využití těchto prostor pro sebe. Dostatečně velké společné prostory může SVJ vyhradit vlastníkům bytů k užívání pro určitý účel.

IV/2. Společná zařízení domu se mohou používat pouze podle pravidel stanovených SVJ. Pokud je používání společného zařízení spojeno se spotřebou energie nebo vody, je uživatel povinen spotřebu uhradit způsobem, který mu SVJ určí. Jakékoliv úpravy na elektrickém osvětlení a jiných elektrických zařízeních je povoleno pouze se svolením správy domu. Hlavní uzávěry vody, plynu, elektrické skříně a podobná zařízení musí být volně přístupná. Je s nimi zakázána jakákoliv neodborná manipulace, pokud nejde o odvrácení nebezpečí pro osoby a dům.

IV/3. Ve společných prostorách domu je zakázáno parkování motorových vozidel - bytový dům nemá k tomuto účelu zkolaudovaný prostor.

IV/4. Vlastníci bytů jsou povinni umožnit pověřenému správci nebo dodavateli přístup k uzávěrům plynu, vody a tepla a k měřičům spotřeby i v případě, že jsou umístěny v jejich bytě.

IV/5. Vlastníci bytů jsou na výzvu výboru SVJ povinni zanechat nedovoleného užívání společných prostor a zařízení a neprodleně odstranit ze společných prostor věci, které tam skladují.

IV/6. Způsobí-li vlastník bytu nebo osoby s ním bydlící škodu na společných prostorách a zařízeních domu, je vlastník bytu povinen ji na svůj náklad bezodkladně odstranit. Neučiní-li tak, zajistí odstranění škody SVJ a to na náklad vlastníka bytu.

V. Zajištění pořádku a čistoty v domě

V/1. Osoby bydlící a zdržující se v bytě jsou povinni udržovat čistotu a pořádek v domě.

V/2. Ve společných prostorách domu je zakázáno kouření.

V/3. Čištění věcí, např. klepáním a vytřepáváním, je možné jen na místech k tomu určených a mimo dobu nočního klidu. Znečištěný prostor musí být uveden do původního stavu.

V/4. Čištění věcí na chodbách nebo v jiných prostorách domu není dovoleno.

V/5. Pořádek a čistota ve společných prostorách domu a na přilehlých pozemcích se udržuje v následujícím rozsahu:

- a) mytí a stírání schodiště a chodeb vč. chodeb před výtahy, čištění oken a zábradlí na chodbách a schodištích, udržování čistoty v místnostech určených ke společnému užívání, na přilehlých pozemcích před a za domem a v prostorách výtahů;

b) osvětlení schodišť, chodeb a jiných společných prostor;

Za udržování pořádku a čistoty ve společných prostorách je odpovědný výbor Společenství způsobem dohodnutým na schůzi vlastníků.

VI. Otevírání a zavírání domu a přístup ke společným prostorám

VI/1. Každý vlastník bytu obdrží při výměně zámku od SVJ tolik klíčů od hlavních domovních dveří, kolik je přihlášených členů domácnosti plus jeden navíc. Dále obdrží od určeného člena výboru klíč od používaných místností, jako jsou vstupy do sklepů a kočárkárny, proti podpisu a proti zaplacení. Za uskladněné věci ve společných prostorách Společenství vlastníků neručí a jejich poškození nebo ztrátu řeší vlastník poškozených nebo odcizených věcí ve spolupráci s policií a pojišťovnou.

VI/2. Klíče od společných částí domu, které mohou být používány vlastníky bytů, jsou k dispozici u členů výboru, stejně jako klíče od místností, kde jsou obslužná zařízení domu, hlavních uzávěrů plynu, vody a hlavních měřidel spotřeby vody, tepla apod. Přístup k náhradním klíčům mají členové výboru SVJ. V případech trvalejšího a častého užívání příslušné části domu vlastníkem bytu mu SVJ poskytne na požádání a za úhradu klíč.

VII. Klid v domě

VII/1. Vlastník bytu je povinen zajistit, aby všichni, kdo byt obývají, nerušili ostatní obyvatele domu nadměrným hlukem.

VII/2. Pokud je vlastník bytu nucen vydávat nadměrný hluk ve svém bytě, např. v důsledku oprav bytu, oznámí to předem sousedům a dobu obtěžování hlukem zkrátí na nejkratší možnou míru. I pro tyto případy platí doba nočního klidu.

VII/3. V době nočního klidu od 22. 00 hod. do 06. 00 hod. se nesmí používat hlučné domácí spotřebiče, ani jinak rušit hlukem.

VIII. Informační zařízení v domě

VIII/1. SVJ instaluje na vhodném, všem přístupném místě v každém vchodě informační vývěsku; jejím prostřednictvím předává správa domu informace vlastníkům bytů. Jiných míst v domě nesmí být používáno.

VIII/2. SVJ vhodně označí společně užívané místnosti, hlavní uzávěry plynu, studené vody, TUV, jističe elektřiny, hlavní měřidla apod.

VIII/3. Vlastníci bytů jsou povinni označit svůj byt, zvonek a schránku na poštu jmenovkou se svým jménem, popřípadě se jménem podnájemníka nebo nahlásit pověřenému členu výboru, aby jmenovku na venkovní zvonek zabezpečil.

VIII/4. Jakékoliv informační zařízení, např. firemní či reklamní štít, je možné umístit na dům jen se souhlasem SVJ za dodržení předpisů, které se na ně vztahují.

IX. Chov domácích zvířat

IX/1. Vlastníci bytů mohou chovat jen takový počet domácích zvířat takového druhu, který neobtěžuje zvláště hlukem a zápachem ostatní obyvatele domu.

IX/2. Vlastníci bytů jsou odpovědní za jimi chovaná zvířata. Zejména zajistí, aby zvířata nenarušovala výkon vlastnických a užívacích práv ostatních vlastníků bytů a dalších uživatelů domů. Znečištění společných částí a jiných prostor a zařízení v domě chovanými zvířaty jsou jejich vlastníci povinni odstranit. To platí i o škodách, které zvířata v domě způsobí.

X. Ustanovení společná a závěrečná

X/1. Jsou-li uživateli bytů v domě i nájemníci, vztahuje se na ně domovní řád s tím, že jejich bydlení je upraveno nájemní smlouvou uzavřenou podle ustanovení občanského zákoníku se všemi důsledky, které z toho plynou.

X/2. Spory vzniklé mezi vlastníky bytů řeší výbor SVJ, pokud řešení nenáleží jinému orgánu. Porušení povinnosti a zásad uložených domovním řádem může být předmětem řešení a jednání orgánů SVJ, ve vážných věcech i právní cestou.

X/3. Dodržování domovního řádu bude kontrolováno členy výboru SVJ. Porušování domovního řádu bude řešeno dle platných zákonů a vyhlášek.

X/4. Domovní řád je schvalován ve smyslu stanov „Společenství“ shromážděním vlastníků. Dojde-li ke změnám domovního řádu v době mezi shromážděními vlastníků, tyto změny jsou považovány za dočasné a jsou schvalovány výborem Společenství pro dům a platí až do shromáždění vlastníků, které je buď potvrdí, nebo zruší.

XI. Platnost domovního řádu

Domovní řád byl schválen shromážděním Společenství vlastníků Sadová 16, 18, 20 dne 15. 11. 2016 a v tomto znění je platný.

Domovní řád je pro členy Společenství vlastníků Sadová 16, 18, 20 závazný a jeho hrubé porušení vlastníky bytů nebo jejich nájemníky bude řešeno podle příslušných zákonů a vyhlášek ve spolupráci s Policií ČR, Městskou policií v Adamově a Městským úřadem v Adamově.

Za Společenství vlastníků Sadová 16, 18, 20:

Tomáš Kupčík
předseda výboru SVJ

Alena Pavloňová Neumanová
místopředsedkyně výboru SVJ