

DOMOVNÍ ŘÁD

Společenství vlastníků jednotek Horácké náměstí 1464/2 a 1465/3

Čl. 1

Úvodní ustanovení

Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání domu, bytů, nebytových prostor a společných částí domu, přičemž základní úprava vzájemných práv a povinností mezi vlastníky, nájemci a podnájemci je v této oblasti stanovena občanským zákoníkem a zákonem č.72/1994 Sb. v platném znění.

Čl. 2

Základní pojmy

1) Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k bydlení.

2) Nebytové prostory jsou jednotlivé místnosti nebo soubory místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení (např. k podnikatelské, společenské, či zájmové činnosti, garáže a ateliéry). Nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu ani společné prostory (části) domu.

3) Příslušenství k bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem používány (např. sklep)

4) Společnými částmi domu jsou části určené pro společné užívání, zejména základy, střecha, hlavní svíslé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, výtahy, terasy, sušárny, komíny, rozvody teplé a studené vody (po bytový uzávěr), rozvody tepla (až po uzávěry radiátorů (i s radiátorem), hlavní rozvody kanalizace (až po bytovou odbočku), rozvody plynu až po uzávěr u spotřebiče, elektřiny (až po hlavní bytový jistič u měření el.energie), společné antény, a to i když jsou umístěny mimo dům, hromosvody a sdělovací rozvody, dále se za společné části domu považují příslušenství domu a stavby vedlejší, včetně jejich příslušenství.

5) Vlastníkem (bytu či nebytového prostoru) se rozumí osoba nebo osoby, které jsou zapsány jako majitelé u KÚ pro Jihomoravský kraj, pracoviště Brno-město.

6) Nájemcem se rozumí osoba nebo osoby, včetně právnických osob, které mají od vlastníka pronajatý byt nebo jeho část, nebytový prostor či společný prostor domu.

7) Podnájemcem se rozumí osoba nebo osoby, které mají od nájemce byt nebo jeho část přenechán do podnájmu.

8) Uživatelem se rozumí ten, kdo užívá byt nebo jeho část, nebytový prostor či společný prostor domu.

Čl. 3

Práva a povinnosti vlastníků

1) Základní práva a povinnosti vlastníka jsou stanoveny zákonem č.72/1994 Sb. v platném znění, občanským zákoníkem a Stanovami společenství vlastníků domu.

2) Vlastníci, nájemci, podnájemci a uživatelé jsou povinni při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí, zajišťující ostatním vlastníků výkon jejich práv. Výkon práv a povinností vyplývajících z vlastnického vztahu nesmí bez právního důvodu zasahovat do práv a oprávněných zájmů jiných osob a nesmí být v rozporu s dobrými mravy.

3) Vlastníci, nájemci, podnájemci a uživatelé jsou povinni po předchozím oznámení umožnit pověřenému členu výboru vstup do bytu či nebytového prostoru za účelem provedení odečtu, kontroly případně výměny měřidel tepla, teplé a studené vody (popř. k vůli kontrole jiných společných částí domu)

V naléhavých případech při hledání míst úniku na domovních rozvodech či jiných poruchách jsou uživatelé povinni umožnit vstup do bytu i bez předchozího oznámení. Vlastník je povinen nahlásit Výboru SVJ telefonický a emailový kontakt a hlásit výboru jakékoli změny a v případě, že byt pronajímá, dbá na aktuální kontakty nájemníků. Výbor garantuje nezneužití těchto informací v souladu s ochranou osobních údajů. Dále má vlastník bytové jednotky za povinnost mít řádně označenou poštovní schránku, vstupní dveře do bytu, zvonek před bytovou chodbou, a to celým jménem (jméno, příjmení, titul) a v případě, že bytovou jednotku pronajímá, musí zde být uveden i uživatel / nájemník a tuto skutečnost musí předem oznámit i na výbor SVJ.

4) Vlastník je povinen učinit opatření, aby v případě naprosté nutnosti (porucha vodovodního potrubí nebo elektrického vedení, při požáru apod.) a pro provedení oprav schválených Společenstvím vlastníků mohla být zpřístupněna jeho jednotka. Ve výjimečných případech, (havárie, ohrožení života či zdraví, bezprostředně hrozící škoda na majetku) bude zajištěno zpřístupnění bytu policií i bez souhlasu vlastníka. O tomto zásahu pořídí zástupce společenství písemný protokol a vhodným způsobem vlastníka

neprodleně vyrozumí. V zájmu předcházení násilného otevření bytu nebo nebytového prostoru z výše uvedených důvodů, se doporučuje v případě dlouhodobé nepřítomnosti vlastníka nebo uživatele bytu (nebytového prostoru) oznámit výboru místo pobytu, nebo telefon osobou zplnomocněnou ke zpřístupnění bytu (nebytového prostoru).

5) Každý vlastník má právo svou bytovou jednotku na své náklady zdokonalovat a zvyšovat její komfort. Tyto změny však musí být v souladu se stavebním zákonem, statikou domu, s jeho konstrukcí a technickým řešením a Stanovami SVJ. Vlastník nesmí provádět stavební úpravy v bytě bez předchozího souhlasu Společenství tam, kde je zákonem souhlas vyžadován. V případě porušení této povinnosti, je vlastník povinen uvést věc do původního stavu na vlastní náklady ve stanovené lhůtě a uhradit veškeré škody, které v této souvislosti vznikly ostatním vlastníků, nebo Společenství SVJ. Vlastník je povinen 30 dnů před začátkem rekonstrukce předložit Výboru SVJ návrh rekonstrukce + projekt a po schválení obějí všechny přilehlé jednotky a to nejen vpravo a vlevo, a pod ním a nad ním, ale i jednotky sousedící šikmo, se kterými ho pojí společné zdi, získat jejich písemný souhlas a následně předložit zpět Výboru SVJ. Poté min. 14 dnů před zahájením samotné rekonstrukce vyvěsit Upozornění o konající se rekonstrukci na vstupní dveře chodby poschodí, kterého se rekonstrukce týká a dále na chodbu o patro níž a výš a dále na vstupní nástěнку v přízemí domu. (Upozornění bude obsahovat: datum začátku a ukončení rekonstrukce, kdo rekonstrukci provádí a kontakt na zodpovědnou osobu). Každý, kdo provádí jakékoliv opravy či rekonstrukce, musí dodržovat domovní řád především čl.4, bod 4). Každý, kdo provádí jakékoli úpravy, zodpovídá za škody vzniklé v jednotlivých bytech a na společných prostorech. Plovoucí podlahy a dlažby se v tomto panelovém domě nedoporučují, povolují se jen s písemným souhlasem vlastníků sousedních jednotek.

6) Při přestavbě je zakázáno vytvářet průhledy a okna v betonových stěnách, všechny slouží jako nosné, či měnit v bytech topná tělesa. Taktéž je zakázáno otáčet kompozici bytu nebo měnit místnosti k jejich užívání.

7) Při přestavbě bytového jádra je vlastník povinen zachovat bezpečnostní manipulační prostor ke stupačkám, tzn. že dvířka musí být volně přístupná a musí splňovat bezpečnostní manipulační rozměr, tj. min. 60x60cm.

Čl. 4

Klid v domě

1) Vlastníci, nájemci, podnájemci a uživatelé jsou povinni užívat byt v souladu s dobrými mravy tak, aby neobtěžovali ostatní vlastníky nadměrným hlukem.

2) V pracovní dny od 20:00 do 7:00h. V sobotu, neděli a o svátcích od 20:00 do 8:00 hodin jsou uživatelé povinni dodržovat večerní klid, noční klid je samozřejmostí – je stanoven zákonem.

3) V době večerního a nočního klidu je nutno zabránit jakémukoli hluku. V této době není dovoleno hrát na hudební nástroje, zpívat, hlučně se bavit, používat vysavače, pračky a jiné hlučné přístroje a vykonávat jakoukoliv činnost působící hluk. Rovněž je třeba zejména v době nočního klidu ztlumit zdroje reprodukováného zvuku (TV, rozhlas apod.), aby hluk nepronikal do okolních bytů a společných prostor domu. Na upozornění uživatelů jednotky pracujících v nočních směnách a nebo v jejichž domácnosti jsou menší děti, jsou uživatelé sousední přilehlé jednotky povinni omezit hluk i ve dne!

4) Stavební činnosti (např. opravy a úpravy v byt.jednotkách, různé vrtání a hlučné práce) lze provádět pouze v pracovních dnech od 8:00 do 17:00h 00h a v sobotu od 8:00 do 12:00h, přičemž v neděli a o svátcích jsou jakékoliv práce přísně zakázány. Vlastník tohoto bytu je povinen tuto skutečnost oznámit písemně a to minimálně 5 dnů předem, u dlouhodobé rekonstrukce min.14dnů dopředu, na tyto okolnosti upozornit všechny obyvatele přilehlých jednotek a výbor SVJ.

5) Vlastníci, nájemci, podnájemci, uživatelé a všichni hosté a návštěvníci jsou povinni dodržovat klid v domě i ve společných prostorech. Klid v domě jsou povinni dodržovat i nájemci nebytových prostor.

6) Za porušení klidu se považuje i pokažený alarm auta parkujícího na přilehlém parkovišti.

Čl.5

Užívání společných částí (prostor a zařízení) domu

1) Společné části domu se užívají jen k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních vlastníků (uživatelů) v domě. Umístování jakýchkoliv předmětů nepatřících k vybavení domu není ve společných prostorech povoleno. Vlastníci (uživatelé) jsou povinni zejména:

a) umožnit přístup k uzávěrům, hydrantům a měřičům.

b) zabezpečit, aby v domě nebyly ukládány látky hořlavé, snadno vznětlivé či jinak nebezpečné a nebylo užíváno otevřeného ohně a to ani v lodžijích.

c) nekouřit ve společných prostorách domu (např. na chodbách, schodišti, ve výtahu, ve vchodech apod.) Zákaz kouření a odhazování nedopalků platí i pro přilehlé okolí domu – venkovní schodiště, přilehlý chodník a trávník kolem domu.

d) nekonzumovat alkohol a jiné návykové látky ve společných prostorech domu včetně venkovních vstupních částí domu, jakož i na vstupním schodišti a přilehlém okolí (chodník, parkoviště apod.) Tento zákaz platí obecně i pro veškeré návštěvníky a hosty vlastníků či uživatelů bytů.

2) Jsou-li v nebytových prostorech, (sklepní kóji) ukládány též potraviny, učiní vlastník (uživatel) takové opatření, aby uložené potraviny nebyly zdrojem šíření hmyzu a hlodavců, jakož i zdrojem nákazy ohrožující zdraví.

Čl. 6

Dílny, kolárna a jiné společné místnosti.

Pokyny pro užívání těchto prostor stanoví společenství a budou umístěny přímo v těchto místnostech. Všichni uživatelé těchto prostor jsou povinni tyto pokyny dodržovat.

Čl. 7

Vyvěšování a vykládání věcí

1) Vlastníci, nájemci, podnájemci a uživatelé nesmí bez písemného souhlasu společenství umísťovat na vnější konstrukce (např. balkonů, lodžii a oken, na fasádu, střechu a anténní stožár) jakákoliv zařízení a předměty. (např. reklamy, billboardy apod.)

2) Květiny v oknech, na balkonech apod. musí být zabezpečeny proti pádu. Při zalévání je třeba dbát na to, aby voda nestékala a nesmáčela zdi.

3) Pro stavbu a instalaci venkovních televizních antén/satelitů a jejich svodů je třeba předchozího souhlasu Společenství vlastníků. Stavební úřad může nařídít přeložení nebo úpravu antén, které ohrožují stavební stav nemovitosti nebo bezpečnost okolí anebo ruší vzhled nemovitosti.

Čl. 8

Zajištění pořádku a čistoty v domě

1) Vlastníci, nájemci, podnájemci a uživatelé jsou povinni udržovat v domě pořádek a čistotu. Způsobí-li mimořádné znečištění společných prostor (výtahu, schodiště, chodníku nebo přilehlých udržovacích zelených ploch), vlastník resp. uživatel bytu nebo jiná zjištěná osoba, nebo domácí zvíře, jsou vlastníci či uživatelé povinni toto znečištění neprodleně odstranit, jinak bude odstraněno na jejich náklady. Jestliže znečištění vzniklo provozem (např. přisunem nebo odsunem materiálu, zboží apod.) obchodní, stavební či jiné organizace, musí být odstraněno tím, kdo znečištění zavinil nebo z jehož provozu vzniklo, nebo objednatel prací a služeb.

2) Na chodbách a schodištích není dovoleno větrání bytů dovnitřních prostor domů.

3) Ve společných prostorách, jakož i v přilehlém okolí celého domu a zejména u popelnic, je přísný zákaz rozhazování jakýchkoliv potravin a zbytků jídel, aby nebyly zdrojem šíření hmyzu a hlodavců, nebo zdrojem nákazy ohrožující zdraví. V případě, že bude vlastník či uživatel přistižen při takovémto jednání – bude na jeho vlastní náklady provedena deratizace celého objektu.

4) Není povoleno ukládat do společných prostor (např. do společné chodby u bytů, na schodiště, do sklepních prostor apod.) jakékoli věci, či jakýkoliv odpad.

Čl. 9

Otevírání a zavírání domu

1) Dům bude neustále uzamčen. Všichni obyvatelé domu jsou povinni toto rozhodnutí respektovat. Při odchodu z domu, je každý vlastník (uživatel) povinen se přesvědčit, že dveře oddому jsou dostatečně zavřeny.

2) Při provádění stavebních úprav, stěhování, nebo vynášení nadměrných předmětů apod., kdy je potřeba otevřít i druhé křídlo dveří, je vlastník povinen ihned po pronesení předmětů dát dveře do původního stavu a přesvědčit se, že jsou uzavřeny. Za řemeslníky, stavebníky apod. zodpovídá vlastník či uživatel bytu, který si je objednal.

3) Klíče od společných prostor a zařízení domu, včetně těch prostor, kde je umístěn hlavní uzávěr plynu, vody, apod. jsou podle rozhodnutí vlastníků uloženy v kanceláři SVJ.

Čl. 10

Držení domácích zvířat

1) Vlastníci domácích zvířat (psů, koček apod.), která jsou v bytě držena, nesou za ně plnou odpovědnost a jsou povinni dbát, aby nedocházelo k rušení užívání práva ostatních obyvatel domu, k jejich obtěžování pachem, hlukem, nebo výkaly, a aby byla dodržována čistota v celém domě jeho přilehlém okolí.

2) Bez povolení není dovoleno chovat nebezpečná zvířata, jako např. jedovaté hady, pavouky, štíry apod. V případě chovu takových zvířat je potřeba písemně informovat výbor SVJ.

3) V zájmu zachování hygieny, čistoty a pořádku v domě, bezpečného a klidného občanského soužití je vlastník domácího zvířete povinen zejména:

a) ve společných prostorách domu zamezit volnému pobíhání jím držovaných zvířat, musí být na vodítku a musí mít náhubek.

b) dbát, aby jeho domácí zvířata neznečišťovala společné prostory, jakož i venkovní okolí domu, a dojde-li k jeho znečištění, je povinen znečištění ihned odstranit. Neučiní-li tak, bude na jeho náklady provedena desinfekce celého objektu.

c) důsledně dbát základních pravidel hygieny a čistoty, ochrany zdraví a bezpečnosti spoluobčanů, pečovat o to, aby držení domácích zvířat nedávalo podnět k rušení občanského soužití a dobrých mravů v domě a to nejen v noci, ale i ve dne.

Čl. 11

Dodržování požární bezpečnosti

1) Všichni obyvatelé domu jsou povinni dodržovat požární bezpečnost a Požární řád. Ve společných prostorách, jakož i v lodžích je přísný zákaz používání otevřeného ohně pro nebezpečí vzniku požáru (grilování apod.) Dále je přísný zákaz odhazování nedopalků a jakýchkoliv žhavých či hořících předmětů z oken či lodžii. V případě, že bude někdo při takovémto jednání spatřen či přistižen, je povinen veškeré škody, vzniklé tímto jednáním, ihned poškozenému v plné výši nahradit!

2) Ve všech společných prostorách je přísný zákaz kouření.

3) Oblast zákaz stání na parkovišti slouží pro přistavení požárních aut, popř. sanitky. Vlastníci, nájemci, podnájemci a uživatelé i jakékoli návštěvy či firmy jsou povinni tento zákaz stání dodržovat!

4) Únikový východ v případě požáru je středové schodiště.

5) Žádný z třech výtahů v domě není evakuační.

6) Klíč od hlavního uzávěru plynu je v místnosti výboru, kam má přístup kterýkoliv člen výboru. Hlavní uzávěry jsou v trávníku před domem.

Čl. 12

Dodržování obecné bezpečnosti

Všichni obyvatelé domu jsou povinni dodržovat obecné zásady bezpečnosti a svým chováním zabraňovat a předcházet obecnému ohrožení osob a majetku. Zvláště je zakázáno vyhazovat jakékoli předměty z oken (lodžii). V tomto smyslu je třeba poučit i všechny nezletilé osoby. Pokud obyvatel domu přistihne kohokoliv, že vyhazuje předměty z oken (lodžii) domu, je povinen bez odkladu hlásit takový případ městské policii nebo Policii ČR.

Čl. 13

Styk obyvatel domu s výborem Společenství

Úřední hodiny výboru SVJ:

Osobně - první středa v měsíci 18:00 – 18:30h.

Telefonicky: 725 718 910 (7:30 – 19:00h)

Písemně: do schránky výboru SVJ umístěné ve schránkárně.

Na webových stránkách domu: www.horacke.php5.cz

Čl. 14

Závěrečná ustanovení

1) Domovním řádem nejsou dotčena žádná práva a povinnosti, vyplývající ze Stanov Společenství a dalších právních předpisů.

2) Ustanovení domovního řádu se vztahují i na nájemce nebytových prostor.

3) Dojde-li ke sporu ve vztazích upravených tímto domovním řádem, musí o tomto sporu rozhodnout příslušný soud.

Všichni vlastníci a uživatelé bytových jednotek a nebytových prostor jsou povinni tento Domovní řád dodržovat.