

DOMOVNÍ ŘÁD

Společenství pro dům Přízřenická 1022, 1023, 1024, Modřice

(1) Užívání jednotky

Základní práva a povinnosti vlastníků jednotek upravuje zákon č. 72/1994 Sb., stanovy a přijatá usnesení Společenství vlastníků jednotek (dále jen Společenství), a zákon č. 40/1964 Sb. (občanský zákoník).

Vlastník jednotky je povinen užívat vymezenou jednotku a společné části nemovitosti řádně podle jejich určení a pečovat o to, aby na majetku ve spoluvlastnictví nevznikla škoda.

Úpravy v jednotce je vlastník jednotky oprávněn provádět pouze v souladu s obecně platnými předpisy a usneseními shromáždění Společenství.

Vlastník jednotky je povinen učinit taková opatření, aby v případě nutnosti provedení opravy (např. porucha vodovodního potrubí nebo elektrického vedení, při požáru apod.) mohla být zpřístupněna jeho jednotka.

(2) Udržovací povinnosti výboru Společenství

Výbor Společenství je povinen zajišťovat na náklady Společenství řádnou údržbu a opravy společných částí nemovitosti. Není povinen zajišťovat údržbu a opravy, za něž odpovídá vlastník jednotky.

Zjištěné závady a potřebu oprav společných částí domu uplatňují vlastníci jednotek písemně prostřednictvím výboru Společenství.

Ve výjimečných situacích (havárie, ohrožení života a zdraví, bezprostředně hrozící škoda na majetku), má Společenství právo zajistit zpřístupnění jednotky za policejní asistence i bez souhlasu jejího vlastníka. O tomto zásahu pořídí Společenství písemný protokol a vhodným způsobem vlastníka neprodleně vyrozumí. V zájmu předcházení násilného otevření jednotky z výše uvedených důvodů se doporučuje v případě dlouhodobé nepřítomnosti jejího vlastníka nebo uživatele oznámit výboru Společenství místo pobytu nebo telefon osoby zplnomocněné ke zpřístupnění této jednotky.

(3) Udržovací povinnosti vlastníka

Vlastníci jednotek jsou povinni zajišťovat na své náklady řádně a včasné provádění oprav v jednotce a všechny práce spojené s obvyklým udržováním jednotky, včetně jejího příslušenství.

Vlastníci jednotek jsou povinni urychleně oznámit výboru Společenství potřebu těch oprav v jednotce, které má zajistit výbor Společenství a umožnit jejich provedení, jinak odpovídají za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.

Vlastník jednotky je povinen bez zbytečného odkladu odstranit závady a poškození, které na společných částech nebo společném vybavení domu způsobil sám, jiná osoba s ním jednotku užívající, popřípadě osoba některým z nich přivedená, jinak budou odstraněny na jeho náklad.

Vlastníci jednotek jsou povinni zajistit, aby výbor Společenství měl aktuální kontakty na vlastníka bytu. Dále jsou vlastníci povinni dodat aktuální bankovní účet správcí, a počet uživatelů bytové jednotky. Při změně těchto údajů jsou vlastníci jednotek povinni neprodleně informovat správce, či výbor Společenství.

(4) Užívání prostor ke společnému užívání

Vchody, průchody, chodby a schodiště a jiné společné prostory se udržují volně a průchodně. Bez povolení výboru Společenství je zakázáno vstupovat na střechu bytového domu.

Kouření a užívání otevřeného ohně ve společných prostorách a bezprostředním okolí domu je zakázáno.

Lyže, kola, dětské kočárky apod. nelze umísťovat pouze ve společných prostorách.

Umísťování jakýchkoli předmětů nepatřících k vybavení domu v prostorách určených ke společnému užívání zásadně není dovoleno. Je zakázáno umísťovat květiny, které nebyly schváleny výběrem Společenství.

Výbor Společenství zajišťuje pořádek a čistotu v prostorách určených ke společnému užívání prostřednictvím správce.

Způsobí-li vlastník jednotky, jiná osoba s ním jednotku užívající, popřípadě osoba některým z nich přivedená mimořádné znečištění společných prostor, prostor u domu, chodníku nebo přilehlého prostoru k domu, je vlastník povinen znečištění neprodleně odstranit, jinak bude odstraněno na jeho náklad.

Smetí a odpady se vyspávají pouze do nádob k tomu určených a takovým způsobem, aby byla zachována co největší čistota. Vlastníci jednotek nebo jiné osoby s nimi jednotku užívající jsou povinni udržovat nádoby na odpady po použití uzavřené.

(5) Zajištění pořádku a čistoty v domě

Výbor Společenství, prostřednictvím správce, je povinen zajistit pořádek a čistotu v prostorách a to zejména:

- mytí a stírání schodů a chodeb;
- udržování čistoty ve společných prostorách a v hromadných garážích;
- čištění zábradlí, osvětlovacích zařízení, vchodových dveří, výtahové šachty a kabiny;
- osvětlování schodišť, chodeb a jiných obecně přístupných prostorů v domě;
- dohlížení na společná zařízení domu.

(6) Zajištění schůdnosti chodníku

Výbor Společenství smluvně zajišťuje schůdnost chodníků přilehlých k nemovitosti, cest vedoucích od ulice ke vchodům do domu a ke společným prostorám a zařízením domu, odstraňování sněhu a náledí a posypávání zdrsňujícím materiálem.

(7) Informační zařízení v domě

Vývěsky, nápisy a jiná informační zařízení (např. reklamy) mohou být umístěny na domech a v domě jen s předchozím souhlasem výboru Společenství.

Vlastníci jednotek jsou povinni na jmenovky u schránky a zvonků vyznačit své jméno a to v souladu s jednotným systémem značení v domě.

Výbor Společenství umístí na viditelném místě veřejnou tabuli, na které budou uveřejňována všechna oznámení o opatřeních týkajících se údržby a užívání bytů, prostorů ke společnému užívání a zařízení domu. Tato tabule je jediným oficiálním informačním médiem výboru Společenství.

(8) Ostatní zařízení v domě

K hlavním uzávěrům vody, kanalizačním čistícím vstupům a jiným podobným zařízením, pokud jsou v prostorách určených ke společnému užívání, musí být vždy zajištěn volný přístup. Jsou-li tato zařízení v místnostech vlastníka jednotky, musí být učiněna taková opatření, aby k nim byl přístup v případě nutnosti i za nepřítomnosti vlastníka jednotky.

Osoba, která odpovídá za domovní uzávěry vody apod., musí zajistit, aby jejich uzavření a opětné otevření bylo všem vlastníkům jednotek ohlášeno včas.

(9) Klíče a jejich užívání

Každý vlastník jednotky má právo na klíč od hlavních vstupních dveří do domu. Další klíče si patříuje vlastník jednotky na vlastní náklady.

Klíče od uzamykatelných prostor ke společnému užívání v domě, od místností, kde jsou domovní uzávěry vodovodu, plynu, el. energie, atd., jsou uloženy u správce, u výboru Společenství a u osob určených výběrem Společenství.

(10) Otevírání a zavírání domu

Vlastníci jednotek a osoby jednotku s nimi užívající jsou povinni (povinny) při každém příchodu a odchodu uzavřít vchodové dveře do domu.

Výbor Společenství je povinen zajistit, aby byl umožněn oprávněným osobám přístup do domu.

(11) Osvětlení domu

Všechny vchody, schodiště a veřejně přístupné chodby se osvětlují tak, aby byla zajištěna bezpečnost osob.

V případě dlouhodobé poruchy proudu výbor Společenství zajistí prostřednictvím správce nouzové osvětlení chodeb, schodišť a vchodu domu.

V případě, že osoba zjistí poruchu osvětlení, je povinna toto nahlásit Správcí.

(12) Praní v automatických pračkách, mytí v automatických myčkách

Poškození a závady, které by vznikly v bytě následkem praní v pračkách pro domácnost nebo mytí v myčkách nádobí, je vlastník jednotky povinen odstranit na vlastní náklady.

(13) Sklepy a sklady

Prostory sklepů a skladů musí být přístupné vlastníkům jednotek, kteří zde mají sklepní nebo skladové prostory určené k užívání s jejich jednotkou. Zároveň jsou jejich vlastníci povinni je označit, tak aby bylo zřejmé, kdo je jejich vlastník.

Prostory sklepů a skladů je nutné z bezpečnostních důvodů zamykat.

Ohledně těchto prostor platí zvláštní právní předpisy, zákaz skladování hořlavin všech tříd, plynových a tlakových lahví, pohonných hmot a toxických látek a to i prázdných lahví a obalů.

Jsou-li zde ukládány též potraviny, učini vlastníci (uživatel) opatření, aby uložené potraviny nebyly zdrojem šíření hmyzu a hlodavců, jakož i zdrojem zápachu či náklady ohrožující zdraví.

V případě, že jsou uvedené prostory znečištěny nebo jsou v nich uskladněny předměty výše jmenované, je výbor Společenství oprávněn po předchozím upozornění vlastníka (popř. i uživatele) provést úklid na náklady vlastníka jednotky.

Kouření a užívání otevřeného ohně ve sklepech a skladech je zakázáno.

V době mrazů musí být okénka ve sklepech i skladech řádně uzavřena.

(14) Vyhěšování a vykládání věci

V oknech, na balkónech a terasách se nesmí instalovat rámové konstrukce na věšení prádla apod. Není zde dovoleno ani vyvěšovat předměty nečisté, nevzhledné nebo zapáchající. Je třeba dbát, aby voda z prádla nestékala, a aby vyvěšené věci nestínily a nenarušovaly výhled z oken jiných vlastníků jednotek.

Vlastníci jednotek nejsou oprávněni jakkoli zasahovat do fasády či vnitřních omítek společných prostor domu a ani zde umísťovat jakékoli předměty či označení.

Zřizovat rozhlasové či televizní antény (včetně satelitních), věšáky prádla, markýzy, rolety, jiné pevné součásti apod. na střeších, fasádě, balkónech a terasách lze jen po projednání s výborem Společenství a to postupem s ním písemně dohodnutým.

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

(15) Klid v domě

Vlastníci jednotek jsou povinni učiniti vhodná opatření a trvale se chovat tak, aby oni sami, osoby, které s nimi užívají jednotku ani osoby s nimi spjaté, bez oprávněného důvodu neobtěžovali sousedy nadměrným hlukem a to i na chodbách a schodišti.

Vlastníci jednotek, kteří plánují vrtání, ev. stavební úpravy v bytě jsou povinni toto s dostatečným předstihem oznámit na domovní vývěsce s uvedením data a časového vymezení prací nejpozději 14 dní před započítím.

V době od 22 hodin do 7 hodin, je nutno zabránit jakémukoli hluku. V této době není dovoleno hrát na hudební nástroje, zpívat, hlučně se bavit, používat vysavače prachu a jiné hlučné přístroje a vykonávat jakoukoli činnost působící hluk. Rovněž je třeba zejména v době nočního klidu ztlumit rozhlasové či televizní přijímače a i

ostatní audiovizuální techniku, aby hluk ani rušivé vizuální efekty nepronikaly do okolí.

(16) Držení domácích zvířat

Vlastníci jednotek a osoby jednotku s nimi užívající nesou plnou odpovědnost za domácí zvířata, která jsou v bytě držena. Jsou současně povinni dbát, aby nedocházelo k rušení užívacího práva ostatních obyvatel domu, k jejich obtěžování pachy nebo hlukem a aby byla dodržována čistota v domě.

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

- ve společných prostorách domu a jeho okolí zamezit volnému pobíhání jím držovaných zvířat;
- dbát, aby domácí zvířata neznečišťovala společné prostory, jakož i venkovní okolí domu, a dojde-li k znečištění, je povinen znečištění odstranit;
- důsledně dbát základních pravidel hygieny a čistoty, ochrany zdraví a bezpečnosti spoluobčanů, pečovat o to, aby držení zvířat nadávalo podnět k rušení občanského soužití a dobrých mravů v domě.
- Chování jedovatých či nebezpečných zvířat, či chování více jak dvou kusů zvířat schvaluje výbor Společenství.

(17) Provozní řád garáží

Přístup do garáží mají vlastníci garáží, jejich rodinní příslušníci, příp. jimi přivedené osoby. Přístup do společných prostor garážových stání mají vlastníci garážových stání, jejich rodinní příslušníci, příp. jimi přivedené osoby.

V prostoru garáží je zakázáno seřizovat chod motoru a nechávat motor v chodu déle, než je nutné pro vjezd a výjezd. V garážích ani v prostorách hromadných garážových stání není dovoleno provádět jakékoli opravy vozidel.

Uvnitř garáží a v prostorách vjezdu do garáží je přísně zakázáno:

- vjíždění vozidel s pohonem na LPG;
- kouření a manipulace s otevřeným ohněm;
- svařování plamenem a el. obloukem;
- doplňování pohonných hmot;
- skladování hořlavých látek nebo skladování tlakových nádob na propan – butan, či jiné výbušné látky;
- skladování pohonných hmot a to ani v předepsaných nádobách.
- Zapojovat jakékoliv elektrické spotřebiče.

Uživatelé garáží jsou povinni:

- udržovat vzorný pořádek a čistotu;
- udržovat elektrická zařízení motorových vozidel a zajistit, aby nemohlo dojít v jejich nepřítomnosti ke zkratu;
- seznámit se s použitím hasicí techniky; V zimních měsících nevypínat ze zásuvky ohřev potrubí hydrantu, který je umístěn nad každým hydrantem v prostorách vjezdu do garáží.

- upozornit včas výbor Společenství na závady, které by mohly mít za následek ohrožení bezpečnosti jak jednotlivce, tak společného majetku.

- při opouštění prostor dohlížet na řádné uzavření garážových vrat;
- neponechávat dálkové ovladače ke garážovým vratům volně ložené ve vozidle a dbát na jejich zabezpečení proti odcizení.

(18) Spory

Dohledem nad dodržováním domovního řádu je pověřen správce objektu a jeho zaměstnanci. Pokud dojde porušení povinností stanovených domovním řádem, správce osobně nebo písemně upozorní na toto porušení osobu, která se závažného 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 závažného stavu.

Pokud nebude závažný stav odstraněn v přiměřené lhůtě určené správcem, předá správce celou záležitost spolu se stručnou zprávou a případnými důkazy výboru Společenství, který rozhodne o dalším postupu. O obdržení zmíněné zprávy vyrozumí výbor Společenství dotčeného vlastníka jednotky a uloží mu povinnost, aby se v přiměřené lhůtě vyjádřil ke skutečnostem, které mu jsou kladeny za vinu. Povinnost vyrozumět dotčeného vlastníka a vyzádat si jeho vyjádření odpadá, pokud se tento postup jeví jako neúčelný (např. pro pasivitu při předchozím porušení řádu).

Výbor Společenství následně v přiměřené lhůtě rozhodne, zda bude splnění povinnosti odstranit závažný stav vymáháno soudní či jinou cestou. O tomto rozhodnutí vyrozumí správce a požádá-li o to dotčený vlastník, vyrozumí správce i jeho. Došlo-li k zvlášť závažnému porušení řádu či byl-li porušením způsoben zvlášť závažný následek, svolá výbor Společenství 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).

Veškeré náklady vzniklé v důsledku porušení povinností stanovených tímto řádem je povinna nahradit osoba, která se dopustila závažného jednání. Jde-li o nájemce, podnájemce, členy jejich společné domácnosti či návštěvy, ručí za splnění povinnosti uhradit náklady vzniklé v souvislosti s porušením domovního řádu vlastník jednotky, v jehož jednotce uvedené osoby přebývají, popřípadě během návštěvy přebývaly. Totéž platí i pro povinnost náhrady škody vzniklé na společných částech budovy či na ostatních jednotkách v budově a o úhradě nákladů vynaložených na svolání shromáždění dle předchozího odstavce.

(19) Závěr

Oficiální jazyk pro jakýkoliv typ komunikace je jazyk český.

Tento domovní řád je platný a účinný od dne jeho schválení shromážděním vlastníků jednotek v domě a musí být trvale vyvěšen.

Tento domovní řád byl schválen na shromáždění Společenství dne 21.05.2009.