

Domovní řád

Společenství vlastníků

Dle příslušných ustanovení zákona č. 89/2012 Sb. občanský zákoník ve znění pozdějších a souvisejících předpisů a v návaznosti na stanov společenství vlastníků

Čl. I

Základní ustanovení

(1) V návaznosti na příslušné zákony a stanovy domu (dále jen „SVJ“) obsahuje domovní řád pravidla pro užívání bytů, nebytových prostor, společných částí domu a jejich zařízení a vybavení.

(2) Cílem tohoto domovního řádu a jeho pravidel je zajistit dodržování pravidel pro klidné spokojené a bezpečné soužití obyvatel v tomto bytovém domě, dodržování pořádku a hygienických podmínek ve společných prostorech domu.

(3) Podstatou vzájemného soužití jsou následující dva principy:

- „Moje svoboda končí tam, kde začíná svoboda druhého.“

- „Jednej tak, aby Tvé chování se mohlo stát všeobecným vzorem pro všechny ostatní obyvatele domu.“

(4) Pravidla a předpisy, která se vztahují k vlastníkovému bytu platí i pro osoby, jimž vlastník bytu 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 vlastníky a nájemci v ostatních případech, jako je úprava bytových prostor, příslušná povolení k úpravám projedná s vlastníkem, který jedná s orgány SVJ a přijímá od orgánů SVJ příslušné pokyny. Pokud hodlá vlastník bytu pronajmout byt s příslušenstvím, oznámí, podle zákona, jména a kontakty na osoby, kterým byt pronajímá a je povinen je seznámit s Domovním řádem.

(5) SVJ je povinno zajistit všem vlastníkůům plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytové i nebytové jednotky (dále jen „jednotka“) a společných prostor. Povinnosti SVJ a jeho orgánů vůči vlastníkůům bytů jsou vymezeny Stanovami SVJ.

Čl. II

Práva a povinnosti vlastníka

(1) Práva a povinnosti vlastníka jednotky jsou vymezeny v čl. Stanov SVJ.

(2) Vlastník jednotky a osoby, které žijí s vlastníkem ve společné domácnosti, mají vedle práva užívat byt i právo užívat společné prostory a zařízení domu, jakož i používat plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním jednotky. Jsou povinni zachovávat dobré mravy v domě a dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním vlastníkůům výkon jejich práv.

(3) SVJ zajišťuje a hradí údržbu, opravy a úklid společných částí domu. Úklid, údržbu a opravy jednotky a jejího zařízení provádí vlastník na svůj náklad.

(4) Každý vlastník má právo jednotku na své náklady zdokonalovat a zvyšovat její komfort. Tyto změny musí být v souladu s obecně závaznými předpisy, které se této skutečnosti týkají, se souhlasem daných orgánů a výboru SVJ. Z těchto důvodů je vlastník povinen požádat výbor SVJ o souhlas k úpravám a opravám v jednotce, které se týkají společných částí a rozvodů v

domě. Jedná se zejména o odstraňování a výměnu topných systémů, zavádění a změny rozvodů tepla a TUV, vodovodního, elektrického nebo jiného vedení, zazdívání nebo prorážení oken, přemísťování dveří, odstraňování a zřizování nosných příček, zřizování televizních a satelitních antén na fasádě a střeše domu, instalaci konstrukcí na věšení prádla na fasádu domu apod. Tyto změny lze provádět výlučně se souhlasem SVJ a dle postupu s ním dohodnutým. Vlastník minimálně 14 kalendářních dnů předem upozorní písemně na tuto skutečnost Výbor SVJ a vyžádá si jeho souhlas a následný postup s preventivními opatřeními, zároveň upozorní i ostatní obyvatele domu vyvěšením oznámení na informační tabuli u vchodu do domu. Každý, kdo provádí jakékoliv změny a úpravy, zodpovídá za škody vzniklé v jednotlivých jednotkách a společných prostorech a odpovídá za uvedení těchto prostor do původního stavu.

(5) Vlastník jednotky je povinen umožnit SVJ a jeho pověřenému zástupci vstup do jednotky jen se svým svolením a v předem sjednané době, vlastník nemůže odmítnout jeho vstup v případě, že to nezbytně vyžaduje úprava, provoz a opravy ostatních jednotek, popřípadě společných částí domu anebo opatření k zastavení či šíření škod z havárie nebo živelní události (viz čl. Stanov SVJ).

(6) Vlastník je povinen při dlouhodobějším se vzdálení z jednotky učinit opatření, aby nedošlo k jeho poškození a ohrožení ostatních vlastníků a jeho bytová jednotka v případě nutné potřeby mohla být zpřístupněna.

(7) V případě, že vlastník jednotky tuto pronajme třetí osobě, je povinen tuto skutečnost (včetně kontaktů na ně) oznámit výboru SVJ písemnou formou do 7 kalendářních dnů a dále plně odpovídá za dodržování včasného plnění úhrad spojeného s užíváním jednotky. Současně odpovídá za to, že třetí osoba bude v celém rozsahu dodržovat Stanovy SVJ a tento Domovní řád a nese za to plnou odpovědnost. Nájemce je povinen oznámit do 7 kalendářních dnů pronajímateli a Výboru SVJ všechny osoby (včetně kontaktů na ně), které s ním jednotku užívají.

(8) Vlastník je povinen na své náklady odstranit závady, poškození a znečištění, které způsobil v jednotce nebo společných částech domu sám, případně která způsobilá jím chovaná zvířata, které způsobilý osoby, které obývají (či pouze navštívily) tuto jednotku či společné části domu. Nepostará-li se vlastník o včasné provedení oprav a běžnou údržbu jednotky či poškozené a znečištěné společné části domu, má SVJ právo učinit tak po předchozím upozornění vlastníka na náklady SVJ a požadovat od něj náhradu (např. ve formě mimořádné platby za služby).

Čl. III

Užívání společných prostor a zařízení domu

(1) Způsob využití společných prostor a zařízení domu (kolárny, sušárny apod.) stanoví SVJ, Stanovy a tento Domovní řád. Za bezpečnost a chování nezletilých dětí a chovaných zvířat odpovídají jejich zákonní zástupci a majitelé.

(2) Společné prostory a zařízení domu lze užívat jen k účelům, ke kterým jsou určeny. Při jejich užívání nesmí docházet k jejich poškozování a k omezování práv ostatních vlastníků. Ve společných prostorech domu je výlučně zakázáno kouřit a užívat otevřeného ohně a jakkoli je stavebně upravovat. Z požárně-bezpečnostních důvodů nesmí být chodby, schodiště, vchody, sklepní prostory a jiné společné prostory zastavovány nábytkem nebo jinými věcmi. Kočárky, kola a jiné věci podobných užitných vlastností jsou vlastníci povinni ukládat v místech k tomu určených.

(3) 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 určí výbor SVJ. Hlavní uzávěry vody, elektrické skříně a podobná zařízení musí být volně přístupná. Je s nimi zakázána bez písemného souhlasu výboru SVJ nebo jeho pověřeného zástupce jakákoliv manipulace, pokud nejde o odvrácení nebezpečí pro osoby a dům.

(4) Není přípustné používat společné prostory ke skladování čehokoli, co náleží jen jednomu nebo několika vlastníkům jednotek v domě. Vlastníci jednotek jsou na výzvu výboru SVJ či jeho pověřeného zástupce povinni zanechat nedovoleného užívání společných prostor a zařízení domu, tj. např. odstranit z chodby své věci, které tam skladují, v termínu do 5 kalendářních dnů po doručení výzvy, kterým se rozumí osobní předání, vložení do poštovní schránky jednotky nebo vyvěšení na informační tabuli SVJ. Po uplynutí tohoto termínu se má za to, že příslušné věci nikomu nepatří a bude příslušný prostor vyklizen na náklady vlastníka jednotky, případně na náklady SVJ.

(5) SVJ neručí za osobní předměty a zařízení, které obyvatelé domu uchovávají ve společných prostorách domu (např. kolárna a kočárkárna, sušárna, sklepní kóje apod.).

(6) Parkování jednostopých motorových vozidel ve společných prostorách je přísně zakázáno.

(7) Užívání výtahů je možné pouze v souladu s pravidly provozu výtahů, která jsou umístěna v jejich kabině. Výtahy smí sama užívat pouze osoba starší 10 let.

(8) Sušárna výlučně slouží pouze k sušení prádla, klíče od sušárny jsou uloženy u osoby určené výborem SVJ, která také stanovuje pořadí užití a eviduje její užívání. V době mrazů a deště nesmějí zůstat okna v sušárnách otevřena. Po použití sušárny každý vlastník řádně sušárnu uklidí a odevzdá klíče pověřené osobě.

(9) Užívání kolárny a kočárkárny se řídí pravidly stanovenými výborem SVJ, tato pravidla jsou viditelně umístěna v tomto prostoru. Vydávání a užívání klíčů od tohoto prostoru se řídí článkem 4 tohoto Domovního řádu.

(10) Každá jednotka má dle plánu, který je uveden v kupní smlouvě k jednotce, přesně vymezenou svoji sklepní kóji a není možné využívat libovolné sklepní kóje. Jsou-li ve sklepě ukládány též potraviny, je vlastník povinen učinit taková opatření, aby uložené potraviny nebyly zdrojem rozšiřování hmyzu, hlodavců, zápachu apod. Ve sklepních kójích a jiných společných prostorech je výlučně zakázáno skladovat a přechovávat jakékoli látky a předměty z požárně-bezpečnostního hlediska rizikové (např. paliva, ředidla, látky žíravé povahy, plynové bomby, výbušniny, apod.).

(11) Vstup na střechu domu, do strojovny výtahu a do technických prostor je dovolen pouze oprávněným osobám.

(12) Výskyt hmyzu, hlodavců apod. je vlastník jednotky povinen neprodleně oznámit výboru SVJ k zajištění příslušného zásahu, pokud tak neučiní sám. V tomto případě jsou všichni obyvatelé domu, kterých se případný dezinfekční nebo deratizační zásah týká, povinni umožnit přístup do své jednotky. V opačném případě veškeré marné náklady s tímto spojené hradí vlastník na vlastní náklady.

(13) K hlavním uzávěrům vody, kanalizačním čisticím otvorům a jiným podobným zařízením (jako např. elektroinstalace, požární signalizace, společné osvětlení, nouzové osvětlení apod.), pokud jsou ve společných prostorách, musí být zajištěn volný přístup. Jsou-li taková zařízení v místnostech určených k výhradnímu užívání vlastníka jednotky, musí být učiněna taková opatření, aby k těmto zařízením byl v případě nutnosti přístup i za nepřítomnosti vlastníka jednotky nebo příslušníků jeho domácnosti.

(14) Osoba, která chce uzavřít domovní uzávěr vody apod., musí zajistit, aby jejich uzavření a otevření bylo tímto zásahem dotčeným, vlastníkům jednotek a příslušníkům jejich domácností včas oznámeno.

(15) Každý vlastník jednotky, osoby s ním bydlící a nájemníci jsou povinni zamykat dveře do všech společných částí domu, umožnit vstup pouze vlastním návštěvám (včetně dodavatelů služeb), o kterých bude mít přehled. Dle platné legislativy je na území Malešovic zakázán podomní prodej či jiné činnosti naplňující prvky podomního prodeje, tyto osoby nesmí být do domu vpuštěny. Zároveň je zakázán přístup neznámým osobám, které nemohou prokazatelně odůvodnit svou přítomnost v domě, a osobám, které hlásí návštěvu nepřítomného uživatele jednotky.

Čl. IV

Klíče a jejich užívání

(1) Vlastník má právo ve vztahu k jednotce na 2 klíče od hlavních vstupních dveří do domu, 1 klíč od prostoru sklepních kójí. Vlastník si může opatřit další náhradní klíče od hlavních vstupních dveří do domu a do prostoru sklepních kójí na svůj náklad a bez nároku na úhradu od SVJ.

(2) Klíč od domovních dveří může být zapůjčen osobě, která v domě nebydlí, jen se souhlasem vlastníka jednotky a SVJ. Každá osoba, která má klíč od domu, je povinna v době, kdy má být dům uzavřen, za sebou zamykat.

(3) Klíče od uzamykatelných společných prostor v domě, od místností, kde jsou domovní uzávěry vodovodu, od strojovny výtahu apod. jsou uloženy na místě k tomu určeném (informace u členů výboru SVJ).

(4) Vždy 1 klíč od kolárny a kočárkárny vlastní jednotliví vlastníci za jednu bytovou jednotku, kteří mají v kolárně uchovávané předměty k tomu určené (např. jízdní kola, kočárky, koloběžky apod.). Další klíče opatřuje výhradně výbor SVJ na náklad vlastníka.

(5) Klíče od sušárny vlastní pověřená osoba výborem SVJ, jejíž jméno je veřejně oznámeno (např. uvedením na informační tabuli v domě, na webových stránkách SVJ apod.).

(6) Veškerý přehled vydaných klíčů eviduje výbor SVJ. V případě ztráty klíčů od kolárny a kočárkárny je vlastník jednotky tuto skutečnost povinen bez prodlení oznámit výboru SVJ, který následně bude činit dle stanoveného postupu.

Čl. V

Pořádek a čistota v domě a v jeho okolí

(1) Osoby bydlící a zdržující se v jednotce i jejich návštěvy jsou povinny udržovat čistotu a pořádek v domě a v jeho okolí, ve všech vnitřních společných prostorách je zakázáno kouřit a manipulovat s otevřeným ohněm.

(2) SVJ zajišťuje pořádek a čistotu v důsledku běžného znečištění ve všech společných prostorách domu na základě smlouvy s uklízečkou, jejíž součástí je rozsah a náplň prací a podmínky úklidových prací. Vlastník je povinen uhradit společenství náklady spojené se zajišťováním pořádku a čistoty ve společných prostorách domu v plné výši. Při mimořádných situacích, kdy uživatel jednotky znečistí společné prostory (např. při malování, stěhování apod.), je povinen neprodleně po ukončení prací znečištění odstranit. V případě, že práce trvají více dnů, zajistí úklid i průběžně.

(3) Způsobí-li znečištění společných prostor nebo okolí domu vlastník či osoba, která s vlastníkem vede společnou domácnost, která má jednotku od vlastníka pronajatou nebo která ji navštívila, je tato osoba povinna znečištění neprodleně odstranit na svůj náklad.

(4) Odpad a smetí jsou vlastníci povinni vysypávat pouze do nádob k tomu určených, a to způsobem, aby nedocházelo ke znečištění okolí. Víka nádob musí být uzavírána. Je přísně zakázáno odkládat jakékoli předměty určené do sběrných dvorů v domě a v jeho okolí a v prostoru kontejnerového stání a jeho okolí. Každé porušení povinností stanovené pro fyzickou osobu vyhláškou o odpadech je přestupkem dle ustanovení § 46 odst. 2 Zákona č. 200/1990 Sb., o přestupcích.

(5) Květiny a jiné rostliny (př. další předměty) v oknech, na parapetech a balkonech musí být zabezpečeny proti pádu. Při zalévání je nutno dbát, aby voda nestékala, nesmáčela zdi a neobtěžovala níže bydlící sousedy.

(6) Čištění věcí na chodbách nebo v jiných prostorách domu není dovoleno. Vyklepávat a vytřepávat předměty je dovoleno jen na místech k tomu určených. Znečištění prostor musí vlastník uvést do původního stavu.

(7) Je přísně zakázáno vyhazovat z oken a balkonů jakékoli předměty (např. nedopalky cigaret, chlupy ze zvířecí srsti, lidské vlasy, prach, zábavní pyrotechniku apod.).

Čl. VI

Chov zvířat

(1) Chov zvířat v jednotce je vlastník povinen oznámit společenství nebo jím pověřené osobě. Za chov zvířat v jednotkách nese odpovědnost vždy výhradně vlastník jednotky, zejména je povinen zajistit, aby zvířata nenarušovala výkon vlastnických a uživatelských práv ostatních obyvatelů domu. Znečištění a škody společných částí a jiných prostor a zařízení v domě chovanými zvířaty jsou vlastníci jednotky, v níž je zvíře chováno, povinni neprodleně odstranit. Pokud toto neučiní, veškeré náklady spojené s odstraněním znečištění či škod způsobených tímto zvířetem jdou k tíži vlastníka jednotky.

(2) Obyvatelé domu mohou chovat jen takový počet a druh domácích zvířat, který neobtěžuje zvláště hlukem a zápachem ostatní obyvatele domu. Zvířata mohou být držena výhradně v jednotce vlastníka. Chov ostatních zvířat, která mohou ohrozit zdraví nebo život spoluobčanů (např. jedovatých hadů a jiných živočichů nějak nebezpečných), je nepřípustný.

(3) Vlastníci zvířat jsou povinni zajistit dodržování obecně závazné vyhlášky o podmínkách chovu zvířat na území města Brna.

(4) Tento článek v plné výši se týká i zvířat chovaných osobami, které jsou v domě návštěvou.

Čl. VII

Klid v domě

(1) Vlastníci jednotek jsou povinni učinit vhodná opatření a trvale se chovat tak, aby sami, ani osoby, které jsou přítomny v jednotce či ve společných prostorách domu a v jeho okolí, neobtěžovali nadměrným hlukem vlastníky a nájemce ostatních jednotek.

(2) Pokud je obyvatel jednotky nucen vydávat nadměrný hluk ve své jednotce (např. v důsledku oprav či úprav jednotky), dobu obtěžování hlukem zkrátí na co nejkratší možnou míru. V případě plánovaných oprav spojených s nadměrným hlukem je povinen informovat ostatní obyvatele domu vývěskou na informační tabuli SVJ.

(3) V době nočního klidu od 22:00 hod. do 6:00 hod. se nesmí používat domácí hlučné spotřebiče, ani nijak rušit hlukem (např. není dovoleno hrát na hudební nástroje, zpívat, hlučně se bavit, tlouct do zdí a rozvodů vody a tepla, hlasitě pouštět reprodukovanou hudbu, zpěv a řeč apod.). Práce spojené s nadměrným hlukem prováděné o víkendech, státních svátcích a dnech pracovního klidu musí být prováděny minimálně od 9:00 hod. a ukončeny do 17:00 hod.

(4) V případě nadměrného hluku jsou výbor SVJ či ostatní vlastníci a nájemníci oprávněni na tuto skutečnost danou jednotku upozornit a požadovat zjednáání nápravy. V případě neuposlechnutí mají právo učinit následné právní kroky a obrátit se na daný orgán.

(5) Osobám v domě nebydlícím není dovoleno se scházet ve společných prostorách domu.

Čl. VIII

Informační zařízení v domě

(1) SVJ instaluje na vhodném a přístupném místě informační tabuli, jejímž prostřednictvím předává informace vlastníkům a nájemcům jednotek.

(2) SVJ vhodně označí společně užívané místnosti, hlavní uzávěry vody, topení, jističe elektřiny, hlavní měřidla a další nutné skutečnosti vyžadované právními normami.

(3) Jakékoliv informační zařízení (např. firemní či reklamní štít, vývěsky, nápisy, neonové a jiné reklamy) je možné umístit na dům a uvnitř domu jen se souhlasem SVJ a výboru SVJ za dodržení předpisů, které se na ně vztahují. Jakmile právo na umístění vývěsky, nápisu, neonové a jiné reklamy zanikne, je povinností nájemce odstranit zařízení na své náklady a vše uvést do původního stavu.

Čl. IX

Postup při porušování domovního řádu

(1) Všichni uživatelé jednotek dohlíží na dodržování tohoto Domovního řádu, především v zájmu zamezení znehodnocování společného majetku a bezpečnosti všech osob a zvířat, které se v domě nacházejí. Pokud dojde k porušení jakýchkoli částí tohoto Domovního řádu, může každý obyvatel tohoto domu upozornit na tuto skutečnost danou osobu nebo výbor SVJ. Výbor SVJ písemně upozorní na toto porušení osobu, která se závadného jednání dopustila. Jedná-li se o nájemce jednotky, pak Výbor SVJ vyzve tuto osobu i vlastníka jednotky (případně další zúčastněné osoby) v určené lhůtě k odstranění závadného stavu.

(2) Pokud nebude závadný stav odstraněn ve stanovené lhůtě, převezme celou záležitost spolu se stručnou zprávou a případnými důkazy výbor SVJ, který rozhodne o dalším postupu. O obdržení zmíněné zprávy vyrozumí výbor SVJ příslušného vlastníka jednotky a uloží mu povinnost, aby se ve lhůtě 30 kalendářních dnů písemně vyjádřil ke skutečnostem, které mu jsou kladeny za vinu. Povinnost vyrozumět příslušného vlastníka a vyžádat si jeho vyjádření odpadá, pokud se tento postup jeví jako neúčelný (např. pro pasivitu při předchozím porušení řádu).

(3) Výbor SVJ následně v přiměřené lhůtě rozhodne, zda bude splnění povinnosti odstranit závadný stav vymáháno soudní či jinou cestou. O tomto rozhodnutí vyrozumí zúčastněné strany. Došlo-li k zvlášť závažnému porušení tohoto Domovního řádu, či byl-li porušením způsoben zvlášť závažný následek, svolá výbor SVJ za účelem rozhodnutí o dalším postupu shromáždění vlastníků jednotek. Zvlášť závažným následkem se rozumí zejména vzniklá škoda značné výše, tj. více než 99.999,- Kč, či stav nezanedbatelného ohrožení bezpečnosti či zdraví

uživatelů domu (např. skladování nebezpečných hořlavin, výbušnin, omamných a psychotropních látek, zbraní a střeliva nesplňujících podmínky platných norem a předpisů apod.).

(4) Veškeré náklady vzniklé v důsledku porušení povinností stanovených tímto Domovním řádem je povinna nahradit osoba, která se dopustila závadného jednání. Jde-li o nájemce, členy jejich společné domácnosti či návštěvy, ručí za splnění povinnosti uhradit náklady vzniklé v souvislosti s porušením tohoto Domovního řádu vlastník jednotky, v jehož jednotce uvedené osoby přebývají, popř. jsou ve vztahu k této jednotce návštěvou domu. Totéž platí i pro povinnost náhrady škody vzniklé na společných částech budovy či na ostatních jednotkách v domě a o úhradě nákladů vynaložených na svolání shromáždění dle předchozího odstavce a dalších nákladech spojených např. se soudním řízením.

Čl. X

Společná a závěrečná ustanovení

(1) Ustanovení tohoto Domovního řádu platí obdobně pro všechny osoby, které se v domě nacházejí. Jsou-li uživateli jednotek v domě i nájemníci, vztahuje se na ně tento Domovní řád s tím, že jejich bydlení je upraveno nájemní smlouvou uzavřenou podle občanského zákoníku a dalších předpisů se všemi důsledky, které z toho plynou.

(2) Spory ve vzájemných vztazích se nejprve pokusí urovnat výbor SVJ jako mediátor, v případě pokračování sporů je následně řeší jednotlivé orgány státní správy či samosprávy k tomu určené.

(3) Zaviněná porušení povinností, která jsou stanovena v tomto Domovním řádu, se posuzují jako porušení stanov SVJ, nejde-li o trestný čin.

(4) Povinnosti na úseku požární ochrany ve vztahu ke všem osobám pohybujícím se v domě jsou uvedeny v požárním řádu, který je vyvěšen na informační tabuli SVJ na veřejně přístupném místě v domě.

(5) S ustanovením tohoto Domovního řádu jsou povinni se seznámit všichni vlastníci jednotek, jakož i nájemníci a případně další osoby pohybující se v domě.

(6) Domovní řád může být měněn nebo doplňován na základě vzniklých potřeb. Náměty k jeho doplnění nebo úpravám má právo podávat každý z uživatelů jednotky a orgán SVJ. Tyto náměty budou následně projednány orgány SVJ, případné změny budou provedeny dle stanov SVJ.

(7) Tento Domovní řád byl schválen shromážděním vlastníků Společenství vlastníků..... dne, nabývá účinnosti dnea platí na dobu neurčitou.