Domovní řád Společenství vlastníků jednotek 1849 - 1853

Článek 1 - Úvodní ustanovení

1.1 Domovní řád Společenství vlastníků jednotek vychází ze stanov tohoto společenství a upravuje podmínky a způsob užívání domu, bytů, nebytových prostor a společných částí domu

1.2 Ustanovení tohoto domovního řádu jsou závazná pro všechny osoby, které užívají jednotky, společné prostory a zařízení v budově, tj. v domech Barunčina 1849 - 1853, tzn. pro vlastníky jednotek a členy jejich domácností, pro jejich nájemníky a pro všechny osoby, jimž vlastník jednotky umožní vstup do budovy (dále jen „uživatel jednotky“).

Článek 2 - Základní pojmy

2.1 Jednotka (NOZ ust. §1159) zahrnuje byt jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné s tím, že jednotka je věc nemovitá

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

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

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

2.5 Společnými částmi domu jsou části domu určené pro společné užívání, zejména základy, střecha, hlavní svislé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, kočárkárna, prádelna, sušárna, výtahy, rozvody tepla, studené a teplé vody, kanalizace, rozvod plynu, rozvody elektřiny, dále se za společné části domu považují příslušenství domu stavby vedlejší, včetně jejich příslušenství (např. kontejnerové stání).

Článek 3 – Užívání jednotek a společných prostor

3.1 Každý uživatel jednotky je oprávněn užívat veškeré společné prostory jen podle jejich určení. Je povinen udržovat svou jednotku na svůj náklad ve stavu způsobilém k řádnému užívání a provádět včas její potřebnou údržbu a opravy tak, aby nerušil, neomezoval ani neohrožoval ostatní uživatele jednotek v jejich užívacích právech a oprávněných zájmech.

3.2. Uživatel jednotky je povinen nahradit škody, které na jiných jednotkách nebo společných částech nebo zařízení domů způsobil on sám, členové jeho domácnosti nebo osoby, jimž umožnil vstup do budovy. Náhradou škody se rozumí buď uvedení do původního stavu, nebo náhrada v penězích. Bez souhlasu výboru a bez stavebního povolení není dovoleno provádět takové opravy jednotky a jejího zařízení, jimiž by byl měněn vzhled domu, ovlivněna jeho statika nebo jinak ovlivněna funkčnost technického zařízení domu (plyn, vytápění, voda, elektrotechnika, domácí telefon, výtah, televizní anténa apod.).

3.3 Vlastník jednotky, který poskytne svou jednotku do pronájmu nebo ji přenechá k dočasnému užívání třetím osobám, je odpovědný za to, že tyto osoby budou dodržovat domovní řád v celém rozsahu. Současně oznámí výboru počet osob, které budou takto jednotku užívat, aby bylo možno stanovit kalkulační klíč pro rozpočet společných nákladů. Pokud by osoby užívající jednotku nerespektovaly zásady stanovené tímto domovním řádem anebo obecně platné zásady slušného občanského soužití, má výbor právo vlastníka vyzvat jak k úhradě případně vzniklých škod, tak i k ukončení takového nájemního vztahu.

3.4 Vlastník jednotky, který sám v domě nebydlí (buď jednotku pronajímá, anebo ji navštěvuje pouze krátkodobě), je povinen oznámit výboru svou korespondenční adresu nebo jiný způsob kontaktu za účelem doručování nutných informací, pozvánek event. zjišťování stanovisek nebo rozhodnutí přijímaných per rollam. Za takto vzniklé zvýšené náklady (poštovné, telekomunikační poplatky apod.) je výbor oprávněn účtovat přiměřený paušální poplatek.

3.5 Společné prostory a zařízení, jimiž se rozumějí všechny prostory a zařízení, které nejsou na základě platné smlouvy nebo z titulu vlastnického práva oprávněně užívány jedním nebo více nájemci, se užívají jen k účelům, ke kterým byly určeny.

3.6 Vchody, chodby, schodiště a jiné společné prostory se udržují volné a v čistotě.

3.7 O případné změně užívání společných prostor rozhoduje shromáždění

Článek 4 - Technický provoz budovy

4.1 Z obecně platných předpisů a ze stanov společenství vyplývá pro vlastníky jednotek povinnost pečovat o řádný provoz a technický stav budovy. K zabezpečení požadovaného technického stavu domu se provádí: základní údržba domu, technické prohlídky, revize a zkoušky, běžné opravy, generální opravy, modernizace a rekonstrukce. V zájmu řádného provedení těchto prací je uživatel jednotky povinen umožnit přístup k vodovodní, plynové nebo elektrické instalaci, k topení a ke kanalizačnímu svodu. Rovněž tak je povinností zpřístupnit tato zařízení, která jsou společným vlastnictvím a nejsou součástí jednotlivých

bytů.

4.2 Mezi základní preventivní opatření k předcházení poruch patří:

a) uvnitř jednotky (bytu):
- nepřetěžovat elektrickou instalaci používáním náročnějších spotřebičů, než připouští norma a umožňuje technický stav elektroinstalace v jednotce a v domě;
- používat plynové spotřebiče (sporák) pouze takové, které jsou v dobrém technickém stavu, se spolehlivými uzávěry, pravidelně kontrolovat těsnost spojů, zejména odkapávání vody z ventilů (baterií) a únik vody na klozetu.

b) ve společných prostorách domu:
- dodržovat pravidla pro používání výtahu (zejména počet osob, používání výtahu samostatně pouze osobami staršími 10 let), nepřetěžovat výtah;
- dodržovat pravidla protipožární ochrany;
- dodržovat zákaz kouření a manipulace s otevřeným ohněm ve všech společných prostorách domu;
- udržovat všechny chodby, které slouží jako únikové cesty, volné;
- udržovat v domě pořádek a čistotu;

4.3 Předepsané technické, bezpečnostní i protipožární prohlídky, zkoušky a revize jsou zajišťovány výborem a hrazeny z příspěvků na správu domu .

Článek 5 - Zajištění čistoty a pořádku v domě

5.1 Běžný úklid společných prostor budovy a bezprostředního okolí domu je zajištěn smluvně (firmou nebo osobou k tomu určenou).

5.2 Ve výtazích, na společných chodbách a schodištích, ve sklepích, případně jiných společných prostorách domu je přísný zákaz kouření a jakákoliv manipulace s otevřeným ohněm.

5.3 Při mimořádných situacích, kdy uživatel jednotky znečistí společné prostory (při rekonstrukci, malování, stěhování apod.), je povinen neprodleně po ukončení prací odstranit způsobené znečištění. V opačném případě budou náklady na mimořádný úklid přeúčtovány vlastníkovi příslušné jednotky

5.4 Smetí a odpadky se vysypávají do sběrných nádob k tomu určených, do kterých je zakázáno sypat zejména suť, posekanou trávu a rozměrné předměty. Při užívání sběrných nádob je povinností dbát na dodržování čistoty v jejich okolí.

5.5 Otevírání oken ve společných částech domu je povoleno pouze za účelem vyvětrání chodeb a schodišť. V topném období musí být okna sklepů a okna ostatních společných prostor, s výjimkou krátkodobého vyvětrání, dobře uzavřena.

Článek 6 - Informační zařízení v domě

6.1 Vývěsky, nápisy a jiná informační zařízení, včetně reklam, mohou být umístěny na domech a uvnitř domu jen se souhlasem výboru. Je-li k tomu třeba povolení stavebního úřadu či jiného orgánu státní správy, musí být vyžádáno předem.

6.2 Byty, sklepy a podlaží musí být označeny číslem.

6.3 Uživatel jednotky je povinen na zvoncích nebo v jejich blízkosti vyznačit své jméno i jméno případných podnájemců.

6.4 Výbor Společenství vlastníků umístí na viditelném místě nástěnku, na které budou uvedeny informace o všech důležitých telefonních číslech (policie, zdravotnictví, hasiči, havarijní služby, apod.), informace o schůzích a o dalších důležitých rozhodnutích týkajících se užívání, údržby a oprav, společných a nebytových prostor. Nástěnku může nahradit zveřejnění informací na web stránce **http://bdb1853.webnode.cz.**

6.5 Výbor Společenství vlastníků je povinen zabezpečit označení a vyznačení všech hlavních rozvodů (voda, plyn, elektro, apod.), ke kterým musí být zabezpečen volný přístup. Jsou-li tato zařízení v místnostech určených k výhradnímu užívání uživateli jednotek nebo nebytového prostoru, musí být učiněna taková opatření, aby k nim byl v případě nutnosti přístup i za nepřítomnosti uživatele jednotky nebo po skončení provozu v nebytových prostorech.

6.6 Osoba, která uzavřela domovní uzávěry vody, plynu, apod. musí zajistit, aby jejich uzavření a opětovné otevření bylo všem uživatelům včas oznámeno.

Článek 7 - Klíče a jejich užívání

7.1 Každý uživatel jednotky má právo na čtyři klíče od vstupních dveří. Další klíče od domu si může opatřit na svůj náklad a bez nároku na náhradu. Klíč ke vstupním dveřím může být výjimečně se souhlasem představenstva zapůjčen osobě, která v domě nebydlí, nebo v něm nemá pronajatý nebytový prostor. (pošta, úklid)

7.2 Každý je povinen trvale vstupní dveře domu za sebou zamykat.

7.3 Klíče od uzamykatelných společných prostor, od místností s domovními uzávěry vody, plynu a od strojovny výtahu jsou uloženy na místě k tomu určeném nebo u odpovědné osoby, jejíž jméno musí být uvedeno na nástěnce.

Článek 8 - Osvětlení domu

8.1 Osvětlení domu musí být zabezpečeno s maximální hospodárností ve všech veřejně přístupných prostorech tak, aby byla zabezpečena bezpečnost osob.

8.2 Každý uživatel je povinen dbát na šetrnost osvětlení v domě a respektovat pravidla hospodárnosti a osvětlování používat pouze po dobu nezbytně nutnou.

Článek 9 - Sklepy

9.1 Při uskladnění věcí ve sklepě musí uživatel dbát na dodržování bezpečnostních požárních a hygienických předpisů.

9.2 Uživatel je povinen užívat tyto prostory řádně a jen k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení tak, aby nedocházelo k omezování práva ostatních v domě. Umísťování jakýchkoliv předmětů do chodeb sklepů není ve společných prostorách dovoleno.

9.3 Uživatelé jsou povinni zejména umožnit přístup k uzávěrům, hydrantům, měřičům, zabezpečit, aby ve sklepě a v domě nebyly ukládány látky snadno vznětlivé, výbušné, hořlavě či jinak nebezpečné látky (např. benzínová ředidla, barvy, velké množství dřeva), nebylo užíváno otevřeného ohně a dále zabezpečit, aby věci uložené ve sklepech nebyly zdrojem šíření hmyzu a hlodavců.

9.4 Uživatelé nesmějí odkládat žádné předměty v chodbách a jiných prostorách mimo svůj přidělený sklep. Úklid takovýchto předmětů bude po předchozím upozornění, proveden na náklad toho, kdo je zde odložil a to bez nároku na náhradu případné škody.

Článek 10 - Domácí zvířata

10.1 Domácí zvířata (psy, kočky a jiná) je dovoleno chovat, pokud jejich chov nepůsobí hygienické nebo zdravotní závady, nebo neohrožují čistotu a bezpečnost v domech a neohrožují obyvatele domu.

10.2 K chovu více jak dvou psů nebo koček, nebo jiných zvířat v bytě je nutný souhlas všech …v domě. Tento souhlas je nezbytný i pro chov nebezpečných zvířat jako jsou hadi, pavouci, štíři, atd.

10.3 Uživatel jednotky je povinen předložit, na vyžádání výboru, potvrzení o přihlášení zvířete, očkování a o každoročním zaplacení stanoveného správního poplatku místnímu úřadu.

10.4 Uživatel je povinen dbát, aby pes ani jiná zvířata neznečišťovala společné prostory domu a okolí domu a je povinen neprodleně odstranit způsobenou nečistotu na místech, jejichž znečišťování může být na závadu ostatním obyvatelům. Je zakázáno užívat společných prostor v domě jako výběhu pro domácí zvířata.

10.5 Uživatel jednotky dbá na to, aby se předcházelo výskytu a rozšiřování hmyzu v jeho jednotce. Výskyt hmyzu je povinen neprodleně oznámit výboru Společenství k zajištění příslušného zásahu. V tomto případě jsou všichni uživatelé jednotek, kterých se případný dezinfekční nebo dezinsekční zásah týká, povinni na výzvu umožnit přístup do bytu. *V případě neumožnění přístupu do dotčené jednotky bez řádného oznámení a zdůvodnění v řádném termínu a je-li nutný opakovaný zásah, půjdou náklady na marný zásah k jejich tíži.*

Článek 11 - Klid v domě

11.1 Vlastníci bytových jednotek a nebytových prostor jsou povinni učinit vhodná opatření a trvale se chovat tak, aby sami ani osoby, které s nimi bydlí bez oprávněného důvodu neobtěžovali sousedy nadměrným hlukem.

11.2 Právo na nerušený odpočinek vyžaduje, aby v době nočního klidu, a to od 22.00 hodin do 6.00 hodin bylo zabráněno jakémukoliv hluku. Není dovoleno zejména používat hlučné přístroje a vykonávat jakoukoliv činnost působící hluk. Rovněž je třeba, zejména v době nočního klidu, ztlumit rozhlasové a televizní přijímače, magnetofony, gramofony, apod. tak, aby hluk nepronikal do okolí. V maximální možné míře omezit provoz výtahu v době od 23.00 hod. do 05.00 hod.

11.3 Hlučné práce, např. při rekonstrukci jednotky, mohou být prováděny pouze v pracovní dny od 8:00 do 18:00 hod. a v sobotu od 10:00 do 12:00 hod., přičemž vlastník jednotky je povinen zajistit, aby byly všechny hlučné práce soustředěny do krátkého časového období. Hlučné práce prováděné v jednotce déle než 30 pracovních dnů v jednom kalendářním roce jsou považovány za obtěžování hlukem v míře nepřiměřené místním poměrům, které podstatně omezuje obvyklé užívání sousedních jednotek.

11.4 Vlastník jednotky, který plánuje provádět ve své jednotce hlučné práce trvající déle než jednu hodinu za jeden den nebo méně než jednu hodinu za jeden den, ale po více než sedm po sobě jdoucích dnů, je povinen písemně informovat o svém záměru výbor a uživatele sousedních jednotek (vyvěšení na nástěnku). V této informaci uvede předpokládaný časový rozsah hlučných prací a telefonní číslo kontaktní osoby odpovědné za dodržování ustanovení tohoto domovního řádu při provádění prací.

11.5 V době nočního klidu, v neděli a v ostatních svátcích není dovoleno používat hlučné přístroje a vykonávat jakoukoliv činnost působící hluk a tím rušit ostatní nájemníky.

Článek 12 - Společná a závěrečná ustanovení

12.2 Pokud dojde ke sporu ve vztazích upravených domovním řádem, bude jej řešit výbor nebo kontrolní komise.

12.3 Výbor je povinen zajistit, aby tento domovní řád byl trvale vyvěšen v domě na místě přístupném všem obyvatelům domu.

12.5 Domovní řád lze změnit nebo upravit písemnými dodatky na základě vzniklých potřeb. Náměty k jeho doplnění nebo úpravám má právo podat každý člen Společenství .Schvalování navržených změn se provádí buď hlasováním na shromáždění Společenství *a nebo per rollam.*

12.6 Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti vyplývající z jiných právních předpisů.

Tento domovní řád byl schválen ……