

DOMOVNÍ ŘÁD

Společenství vlastníků jednotek domu Dalmatská 1763, 250 82 Úvaly

I. Úvodní ustanovení

V návaznosti na příslušné zákony a stanovy „Společenství vlastníků jednotek pro dům Dalmatská 1763 Úvaly“ (dále jen Společenství) obsahuje domovní řád pravidla pro užívání bytů, nebytových prostor a společných částí domu a jejich zařízení. Tato pravidla vycházejí z obecně závazných právních předpisů jakož i z dobrých mravů a obecných zvyklostí. Jejich dodržováním se předejde možným konfliktům a napětím v sousedských vztazích. Dodržování pravidel domovního řádu pomůže zajistit spokojené bydlení v domě všem jeho obyvatelům.

II. 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. Zřizovat rozhlasové či televizní antény (včetně satelitních), věšáky prádla apod. na střeších nebo fasádě, lze jen po projednání s výborem společenství a to postupem s ním písemně dohodnutým.
- 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.
- Vlastník jednotky je povinen umožnit instalaci a údržbu zařízení pro měření tepla a vody v jednotce a umožnit odečet naměřených hodnot.
- 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.

III. 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.

IV. Udržovací povinnosti vlastníka

- Vlastníci jednotek jsou povinni zajišťovat na své náklady řádné a včasné provádění oprav v jednotce a všechny práce spojené s obvyklým udržováním jednotky, včetně jejího příslušenství.
- Vlastníci jednotek mohou provádět úpravy bytu podle vlastního uvážení. U stavebních úprav bytu je nutné stavební povolení po předchozím vyjádření výboru Společenství. Úpravami v bytě nesmí ohrozit výkon vlastnického práva vlastníků ostatních jednotek 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 Společenství.
- Vlastníci jednotek jsou povinni bez zbytečného odkladu odstranit závady a poškození, která na společných částech nebo společném vybavení domu způsobili sami nebo osoby s nimi jednotku užívající.

- Vlastníci jednotek jsou povinni nahlásit výboru Společenství změny počtu osob v jednotce a změnu vlastníka, aby mohlo být upraveno vyúčtování služeb spojených s užíváním jednotek. V případě nenahlášení mu budou naúčtovány služby ve vyšší průměrné sazbě (dvojnásobek). Nedodržení této povinnosti poškozuje vlastníka ostatní vlastníky, kterým budou služby rozúčtovány.

V. Užívání společných prostor

Definice: Části domu určené pro společné užívání, zejména základy, střecha, hlavní svíslé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, balkóny, terasy, prádelny, sušárny, kočárkárny, kotelny, komíny, výměníky tepla, rozvody tepla, rozvody teplé a studené vody, kanalizace, plynu, elektřiny, vzduchotechniky, výtahy, hromosvody, společné antény, a to i když jsou umístěny mimo dům; dále se za společné části domu považují příslušenství domu (například drobné stavby) a společná zařízení domu (například vybavení společné prádelny). Zákon 72/1994 Sb., § 2, písmeno g)

- Společné prostory a zařízení domu se mohou používat pouze k účelům, k nimž jsou určeny a tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních vlastníků bytů. Vchody, chodby, schodiště jiné společné prostory musí zůstat volné. Není přípustné používat společné prostory ke skladování čehokoli, co náleží jen jednomu nebo několika vlastníků bytů v domě, pokud nemají od Společenství povolení k časově omezenému využití těchto prostor pro sebe
- Kouření a užívání otevřeného ohně ve společných prostorách je zakázáno.
- Z oken, balkonů a teras nesmějí být vyklepávány prachovky, mopy, koberce, ubrusy, popel z cigaret apod. v neposlední řadě zákaz házení nedopalků cigaret do předzahrádek jejich vlastníků a za ploty předzahrádek. Stejně tak není dovoleno čištění věcí na chodbách nebo v jiných společných prostorech.
- Lyže, kola, dětské kočárky apod. lze umísťovat pouze ve společných prostorách k tomu vyhrazených.
- Koje v prostoru garážového stání bude výhradně používána k ukládání kol Společenství. Jiné předměty mohou být ukládány jen s písemným souhlasem výboru Společenství. (bude platit v případě rozhodnutí vlastníků o odkoupení kojí a stavebních úprav)
- Umísťování jakýchkoli předmětů nepatřících k vybavení domu v prostorách určených ke společnému užívání zásadně není dovoleno.
- Výbor společenství zajišťuje pořádek a čistotu v prostorách určených ke společnému užívání prostřednictvím správce. Pokud je používání společného zařízení spojeno se spotřebou energie nebo vody, je uživatel povinen spotřebu uhradit způsobem, který mu Společenství určí. Výjimkou je využívání úklidové místnosti v suterénu pro účely úklidu společných prostor.
- Jakékoliv úpravy na elektrickém osvětlení elektrických zařízení 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.

VI. Zajištění pořádku a čistoty v domě a jeho okolí

- Výbor Společenství prostřednictvím správce je povinen zajistit pořádek a čistotu ve společných prostorách
Zajišťuje zejména:
- mytí a stírání schodů a chodeb, udržování čistoty ve společných prostorách a v prostorách garážového stání. Čištění zábradlí, osvětlovacích zařízení, vchodových dveří, chodeb a jiných obecně přístupných prostorů v domě, dohlížení na společná zařízení domu, 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.
- Způsobí-li vlastník jednotky nebo jiná osoba s ním jednotku užívající mimořádné znečištění prostor u domu, chodníku nebo přilehlého prostoru k domu, je vlastník povinen znečištění neprodleně odstranit, jinak bude odstraněno na jeho náklad.
- Smetí a odpadky se vysypávají pouze do nádob k tomu určených a takovým způsobem, aby byla zachována co největší čistota. Kontejnery na tříděný odpad jsou umístěny v areálu bytových domů.

VII. 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 jmenovku u zvonku vyznačit své jméno.
- 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.
- Rovněž je zřízena internetová doména - **www.dalmatska1763.cz**

VIII. 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 opět otevření bylo všem vlastníkům jednotek ohlášeno včas.

IX. Klíče a jejich užívání , otevírání a zavírání domu, osvětlení domu

- Každý vlastník jednotky má právo na klíč od hlavních vstupních dveří do domu. Další klíče si opatřuje 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 a u osoby určené výborem Společenství.
- Dům je trvale uzamčen, vlastníci a osoby jednotku s nimi užívající jsou povinny při každém příchodu a odchodu uzamknout vchodové dveře do domu.
- Výbor je povinen zajistit, aby byl umožněn oprávněným osobám přístup do 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.

X. Vyvěšování a vykládání věcí, vnější vzhled

- Nápisy, plakáty, billboardy, inzeráty, nesmějí být umístovány nebo vztyčovány na společných pozemcích a ve společných prostorách. Soukromé inzeráty obyvatel domu, týkající se bydlení, mohou být umístovány na nástěnku, přičemž musejí obsahovat konečné datum účinnosti. Televizní nebo radiové antény, markýzy, stínidla, zástěny, klimatizační jednotky, kouřové komíny, nesmějí viset nebo být vztyčovány na exteriéru budovy bez předchozího písemného souhlasu výboru Společenství.
- Prádlo, oblečení nebo jiné věci nesmějí viset nebo být umístěny v oknech, na balkónech nebo jiných částech budovy tak, že by přesahovaly půdorys budovy. Balkóny nesmějí být užívány jako skladiště. Je třeba dbát, aby voda z prádla nestékala, a aby vyvěšené věci nestínily okna jiných vlastníků jednotek. Není dovolena instalace rámcové konstrukce na věšení prádla.
- Nové instalace (telefonní dráty, trubky, atd.) nebo jiné služby, měnicí a doplňující vzhled fasády nebo stěn společných prostor, nesmí být prováděno bez předchozího písemného souhlasu výboru SVJ.
- Květiny v oknech, na balkónech apod. musí být zabezpečeny proti pádu. Při zalévání je třeba dbát na to, aby voda nestékala a nesmáčela zdi.

XI. Klid v domě a domácí zvířata

- Vlastníci jednotek jsou povinni učinit 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.
- V době nočního klidu, tj. 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 a televizní přijímače, videa apod., aby hluk nepronikal do okolí.
- Obyvatelé bytů jsou odpovědní za jimi chovaná zvířata. Zejména jsou povinni zajistit, aby zvířata nenarušovala výkon užívacích práv ostatních obyvatel domu, zejména psi svým hlasitým štěkotem, případně znečišťováním společných prostor. Pokud dojde k znečištění chodby a schodů je majitel psa povinen toto vlastními prostředky neprodleně odstranit.
- Venčení psů není dovoleno v okolí domu a přilehlého parčíku, kde se zdržují děti.

XII. Bezpečnost

- Vlastníci a správní firma nesmějí dovolit komukoliv, aby jakýmkoli způsobem blokoval vchodové dveře a nechával je otevřené déle, než je nezbytně nutné.
- Požaduje se velmi důrazně a striktně, aby vlastníci neotvírali dveře prostřednictvím elektronického systému osobám, které neznají. Zároveň obyvatelé nesmějí dovolit neznámým osobám vstup do objektu současně při vlastním vstupu či odchodu.
- Je povinností každého vlastníka domu zamykat hlavní vstupní dveře od 21.00 hodin.
- Ztrátu, či zcizení klíčů od vstupu do objektu jsou vlastníci povinni neprodleně oznámit předsedovi výboru Společenství .
- Ve společných prostorách a garážových stáních není dovoleno skladovat jakékoli nebezpečné látky nebo materiály, které by mohly samy způsobit požár nebo riziko jeho vzniku či šíření neúměrně zvyšovaly.

XIII. Spory

Dojde-li ke sporu ve vztazích upravených tímto domovním řádem, bude jej řešit výbor Společenství, případně soud.

- Zasahuje-li vlastník jednotky do práva ostatních vlastníků jednotek takovým způsobem, že podstatně omezuje nebo znemožňuje jeho výkon a nesplní povinnosti uložené rozhodnutím soudu, může soud na návrh společenství nebo na návrh některého z vlastníků nařídit prodej jednotky.

XIV. Obecná ustanovení

V případě porušení tohoto Domovního řádu a opatření, při vyčerpání všech přípustných nápravných prostředků je výbor Společenství povinen ostatním vlastníkům bytových jednotek oznámit druh porušení, resp. přestupku a jméno viníka. Pokud bude Společenstvím odsouhlasen systém a výše pokut, může výbor viníkovi tuto pokutu uložit. Pokuta pak bude připočítána k pravidelnému měsíčnímu poplatku a bude inkasována společně s ním.

Domovní řád musí být trvale vyvěšen v domě.

Závěr

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

Domovní řád byl schválen Usnesením č.4 na 2. shromáždění Společenství vlastníků jednotek dne 17.ledna 2008