

Domovní řád „Společenství pro dům Stamicova 2-6“.

Čl. 1

Úvodní ustanovení

Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání domů, bytů, nebytových prostorů a společných částí v domech čp. 340/2 , 341/4 a 342/6 . Základní úpravu pak přináší občanský zákoník, zákon o bytech a Stanovy „Společenství pro dům Stamicova 2 -6“.

Čl. 2

Základní pojmy

1. Bytem se rozumí bytová jednotka (dále jen „jednotka“). Za součást bytu se považuje i sklepní kóje (příslušenství).
2. Nebytové prostory jsou sklepy, společenská místnost (schůzovna), sklady pro úklid. Nebytové prostory buď užívá výhradně nájemce na základě smlouvy, nebo ho využívají vlastníci či uživatelé jednotky, vždy však na základě samostatných pravidel.
3. Společnými částmi domu jsou části domu určené pro společné užívání, zejména základy, střecha, hlavní svislé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, kotlina, rozvody tepla, teplé a studené vody až po hlavní uzávěry pro byt, kanalizace (vodorovná a stoupací vedení), plynu, elektřiny až po hlavní jistič pro byt, společné antény, dále se za společné části domu považují příslušenství domu (např. parkoviště, zastavěný pozemek i okolní plocha domu ve spoluvlastnictví společenství-travnatá plocha).
4. Správcem domu je „Společenství pro dům Stamicova 2-6“.
5. Uživatelem jednotky je vlastník bytu, v případě, že byt byl převeden do vlastnictví, resp. nájemník bytu, pokud byt do vlastnictví převeden nebyl a je majetkem Bytového družstva Družba. V souladu s ustanoveními občanského zákoníku se za uživatele považují všichni ti, o kterých to vlastník či nájemník prohlásí, zejména pak manžel-manželka, děti, apod.

Čl. 3

Práva a povinnosti spojená s užíváním jednotky a nebytového prostoru

1. Práva a povinnosti z vlastnictví bytu (nebytových prostor) upravuje zákon o vlastnictví bytu (Zákon č.72/1994 Sb.). Vzhledem k tomu, že někteří členové společenství svoje vlastnictví pronajímají, je nadále používán pro toho, kdo příslušnou část objektu využívá označení „uživatel“. Společenství se však vždy ve všech záležitostech bude obracet na svého člena, který je povinen seznámit další uživatele bytu (nebytových prostor) se všemi pravidly, včetně tohoto domovního řádu. Korespondence a oznámení společenství budou dodávány do poštovní schránky v domě.
2. Společenství je povinno zajistit uživateli jednotky a nebytového prostoru plný a nerušený výkon jeho práv, spojených s užíváním jednotky.
3. Uživatel jednotky a nebytového prostoru je povinen dbát na to, aby svým chováním nenarušil práva uživatelů jiných jednotek, popř. nezneškodnil společné a nebytové

prostory, které jsou v podílovém spoluvlastnictví uživatelů jednotek. Je povinen umožnit vstup do jednotky a nebytového prostoru, pokud správce o to požádá.

4. Správce je oprávněn, po předchozím oznámení, vstoupit do jednotky za účelem zjištění technického stavu a provedení odečtu, kontroly, popř. výměny měřidel tepla, teplé a studené vody, popř. jiného komponentu. Ve výjimečných případech (havárie, ohrožení života a zdraví osob, bezprostředně hrozící škoda na majetku) bude zajištěno zpřístupnění bytu policií i bez souhlasu uživatele jednotky. O tomto zásahu vyrozumí správce neprodleně uživatele a pořídí o zásahu písemný protokol. Výše uvedené se týká i nebytových prostor.

5. V zájmu předcházení násilného otevření jednotky a nebytového prostoru z důvodu havárie, a pod, doporučuje se v případě déle trvající nepřítomnosti uživatele oznámit správci místo pobytu anebo adresu a telefon osoby zplnomocněné ke zpřístupnění jednotky či nebytového prostoru.

6. Uživatel je povinen zabezpečit, aby v jednotce (vč. sklepních kójí) a nebytových prostorách nebyly uloženy předměty snadno vznětlivé či jinak nebezpečné, rozkládající se a zapáchající, pohonné hmoty všeho druhu, barvy a ředidla či podobné lehce vznětlivé a hořlavé látky a zabezpečit, aby uložené předměty nebyly zdrojem šíření hmyzu a hlodavců. Speciálně pro sklepní kóje se zakazuje používat zde přístroje, které čerpají elektrickou energii ze společného okruhu. Nerespektování tohoto zákazu bude považováno za hrubé porušení práv a povinností.

Čl. 4

Držení zvířat v domě

1. Uživatel bytu nese plnou odpovědnost za domácí zvířata, která jsou v bytě držena (psi, kočky, morčata apod.). Je současně povinen dbát, aby nedocházelo k rušení užívacího práva ostatních obyvatel domu a byla dodržována čistota v domě.

2. V případě oprávněné stížnosti jiného uživatele na obtěžování hlukem, zápachem, agresivitou nebo jiným způsobem, výbor společenství předá záležitost k řešení příslušnému úřadu městské správy.

3. Zvířata mohou být držena výhradně v bytě uživatele.

Čl. 5

Klid v domě

1. Uživatelé jednotek a nebytových prostorů jsou povinni užívat prostory tak, aby neobtěžovali ostatní nadměrným hlukem, rovněž zápachem, apod.

2. Noční klid se stanoví od 22 hodin do 6 hodin. V této době je zakázáno :

- a) používání hlučných domácích přístrojů,
- b) používání jiných hlučných přístrojů,
- c) používat nad stanovenou hlukovou mez audiovizuální přístroje.

3. V případě, že uživatel jednotky či nebytového prostorů ví, že bude provádět rekonstrukci či modernizaci nebo údržbu bytu, která bude způsobovat hluk a jinak obtěžovat ostatní uživatele, je povinen toto sdělit správci s dostatečným předstihem s tím, že správce toto

oznámit ostatním uživatelům. Takové práce však nesmějí být prováděny o nedělích a státem uznaných svátcích.

Čl. 6

Kouření v domě, používání alkoholu a jiných omamných látek

1. Výslovně se zakazuje kouřit v jakýchkoliv společných částech domu. Nedodržování tohoto zákazu bude posuzováno jako hrubé porušení práv a povinností.
2. Ve společných prostorách je také zakázáno požívat alkohol či jiné omamné látky. Nedodržení tohoto zákazu bude posuzováno jako hrubé porušení práv a povinností.

Čl. 7

Užívání společných částí (prostorů a zařízení) domu

1. Společné části lze užívat výhradně k účelům, ke kterým byly zřízeny. Společné prostory může užívat pouze uživatel jednotky či nebytového prostoru, příp. návštěvy těchto uživatelů. Společné prostory, které jsou uzamykatelné (sklepy, průchody, apod.) může návštěva používat pouze v doprovodu uživatele jednotky či nebytového prostoru. Ten také odpovídá za případné porušení tohoto postupu, popř. se podílí na úhradě škody, pokud by činností návštěvy vznikla.
2. Výslovně se zakazuje používat veškeré komunikační prostory (vstupy, chodby, schodiště,) k ukládání jakýchkoliv předmětů než takových, které patří do vybavení domu. V případě, že správce zjistí takový předmět, opatří ho viditelným upozorněním na povinnost odstranění, včetně označení, kdy bylo upozornění umístěno a lhůty do kdy má být předmět odstraněn. V případě nahromadění odložených věcí bude oznámeno prostřednictvím informace na nástěnce datum odvozu na skládku. Po marném uplynutí lhůty bude předmět odstraněn a to bez jakékoliv náhrady, případně i na náklady vlastníka předmětu.
3. Výslovně se také zakazuje používat komunikační prostory k jiné činnosti, zejména takové, která i dílčím způsobem znepřístupní či omezí pohyb na těchto prostorách, je při ní používán otevřený oheň, osvětluje tyto prostory nad nutnou míru, popř. je čerpána elektrická energie ze zdrojů, které nejsou technicky k tomu určeny, popř. patří do společné spotřeby. Toto jednání bude považováno za hrubé porušení práv a povinností.
4. Sušárny lze používat pouze k sušení prádla. Při použití je třeba prádlo věšet úsporně, aby sušárna mohla využívat více zájemců, věšet prádlo pouze vlastní domácnosti, zabezpečit, aby usušené prádlo bylo okamžitě odneseno a brát ohled na prádlo jiných uživatelů sušárny.
5. Kočárkárny lze využívat pouze k umístění funkčních kočárků, funkčních kol, koloběžek a trojkolek a v zimním období bobů a saní. V případě jiného použití bude postupováno jako v odst. 2 tohoto článku.
6. V případě, že technické zařízení je umístěno v prostoru stanoveném Prohlášením jako vlastnictví jednotky, je uživatel povinen umožnit přístup k tomuto zařízení (uzávěry, hydranty, měřidla, vedení, apod.). Současně se zakazuje uživatelům jednotek a nebytových prostor tato zařízení upravovat, znehodnocovat a jinak nevhodně používat. Nerespektování tohoto zákazu bude považováno za hrubé porušení práv a povinností.

Čl. 8

Vyvěšování a vykládání věcí

1. Uživatel jednotky a nebytového prostoru není oprávněn bez písemného souhlasu správce umisťovat na vnější konstrukce (okna, lodžie, fasáda, střecha) jakákoliv zařízení a předměty, vč. antén. Správce je povinen při souhlasu či nesouhlasu s umístěním takových předmětů respektovat i vyjádření stavebního úřadu, popř. specializovaných úřadů (hasiči, hygiena, apod.).
2. Květiny v oknech a na lodžiích musí být zabezpečeny proti pádu. Při zalévání je třeba dbát na to, aby voda nestékala do nižších pater a nesmáčela zdi.

Čl. 9

Zajištění pořádku a čistoty v domě

1. Správce i uživatelé jednotek a nebytových prostor jsou povinni zabezpečit pořádek a čistotu v domě. Správce je povinen zajistit úklid společných prostor a přilehlých chodníků.
2. Klepat koberce, rohožky, apod. je možné pouze na místě k tomu určeném (mimo objekt). Nelze toto činit na lodžiích, popř. z okna.

Čl. 10

Informační zařízení

1. K informačním zařízením, které spravuje výhradně správce objektu, patří tyto součásti :
 - a) internetová stránka správce,
 - b) nástěnka v každém vchodě,
 - c) seznam uživatelů jednotek a nebytových prostor,
 - d) označení uživatelů na domovním zvonku,
 - e) označení správce objektu.
2. Správce je povinen udržovat tyto informační zařízení v provozuschopném a aktuálním stavu. Na nástěnkách je povinen umístit důležitá telefonní spojení potřebná pro provoz domu, případně mimořádné události – havárie, požáru, apod.
3. Uživatel jednotky a nebytového prostoru je povinen označit svůj domovní zvonek a schránku, která je mu správcem domu určena.
4. Sdělení či oznámení, reklamu, apod. lze vyvěsit pouze se souhlasem správce. Jakákoliv jiná oznámení či sdělení nelze ve společných prostorách vyvěšovat a jinak umisťovat.

Čl. 11

Otevírání a zavírání domu, používání klíčů

1. Uživatelé jednotek a nebytových prostor jsou povinni zamykat dům po celou dobu.

2. Správce je povinen zajistit, aby každý uživatel jednotky a nebytového prostoru obdržel klíče, či jiné technické zařízení, k těm dveřím, které jsou potřebné k výkonu jeho práv a povinností spojených s užíváním jednotky či nebytového prostoru.
3. Uživatel jednotky a nebytového prostoru je odpovědný za to, že kopii klíčů, či jiného technického zařízení, neposkytne jiným osobám, než které uvedl při předávání podle odst. 2 tohoto článku.
4. Správce zabezpečí takový klíčový systém, který neumožní přístup osobám do části objektu, kde nemají oprávnění vykonávat práva a povinnosti vyplývající z užíváním jednotky či nebytového prostoru. Svévolné porušení tohoto systému uživateli jednotek či nebytového prostoru se považuje za hrubé porušení práv a povinností.

Čl. 12

Odkládání odpadů

1. Odpad se umísťuje do kontejnerů, které jsou umístěny vedle domovního objektu.
2. Do kontejnerů je zakázáno odkládat objemné předměty, zejména nerozložené krabice, stejně jako odpad ze stavebních prací a odpad z podnikatelské činnosti. Je také zakázáno ukládat odpad nebezpečný, snadno vznětlivý, apod.
3. Uživatelé jednotek a nebytových prostor jsou povinni udržovat u popelnic pořádek

Čl. 13

Závěrečná ustanovení

1. Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti vyplývající z jiných obecně závazných právních předpisů.
2. Tento domovní řád schválilo shromáždění Společenství pro dům Stamicova 2-6, dne 15.11.2012 a nabývá účinnosti tímto dnem.
3. Tento domovní řád nahrazuje domovní řád platný a schválený původním vlastníkem domu SBD Družba.

.....
předseda výboru
JUDr. Ing. Josef Čechman

.....
místopředseda výboru
Ing. Petr Chaloupka