

Domovní řád

Společenství Na Vinici 1732

Článek I.

Úvod

Domovní řád Společenství Na Vinici 1732 (dále jen SVJ) vychází ze Stanov tohoto společenství a zahrnuje i některá organizační pravidla.

Tento domovní řád má přispět k tomu, aby dům byl řádně užíván, udržován na požadované úrovni, aby bylo zabráněno jeho poškození a znehodnocování. Dodržováním zásad tímto řádem vyhlášených je možno předcházet škodám, zajistit bezpečnost při užívání domu, a snižovat náklady při jeho údržbě a opravách.

Ustanovení tohoto domovního řádu jsou závazná pro všechny osoby, které užívají byty, společné prostory a zařízení, která jsou v domě umístěna. Domovní řád je závazný pro vlastníky bytů, kteří jsou členy SVJ, a pro nájemníky (dále jen „uživatel bytu“) a pro všechny další osoby zdržující se v domě.

Článek II.

Užívání bytů a společných prostor

1. Bytem se rozumí samostatná bytová jednotka, ohraničená vstupními dveřmi, uzavíracími ventily přívodu teplé a studené vody, plynoměrem a elektroměrem. Součástí bytu jsou rovněž okna a veškerá vnitřní instalace (potrubní rozvody vody a plynu, ústředního topení, elektro-instalace), kromě stoupacích vedení až po uzavírací ventily a kromě hlavního potrubí odpadu. Tato jednotka je určena výlučně k bydlení.
2. Společnými prostory se rozumí části domu ve společném spoluvlastnictví, určené pro společné užívání, a to zejména základy, hlavní stěny, vchody, schodiště, chodby, výtah, střecha, hlavní vodovodní, kanalizační, elektrické a plynové sítě, prostory pro ukládání kol, sušení prádla, další místnosti bez specifického označení.
3. Společnými prostory vyhrazenými k výlučnému používání majitelů konkrétní bytové jednotky jsou sklepní kóje a balkonové lodžie.
4. Každý uživatel bytu je oprávněn užívat veškeré společné prostory jen podle jejich určení. Je povinen udržovat svůj byt na svůj náklad ve stavu způsobilém k řádnému užívání, a provádět včas potřebnou údržbu a opravy tak, aby nerušil, neomezoval ani neohrožoval ostatní uživatele bytů v jejich užívacích právech a oprávněných zájmech.
5. Uživatel bytu je povinen nahradit škody, které na jiných bytech nebo společných částech nebo zařízení domů způsobil on nebo jeho hosté. Náhradou škody se rozumí buď uvedení do původního stavu, nebo náhrada v penězích. Bez souhlasu výboru SVJ a bez stavebního povolení není dovoleno provádět takové opravy bytu a jeho zařízení, jimiž by byl měněn vzhled domu, ohrožena jeho statika nebo jinak narušena funkčnost technického zařízení domu (plyn, vytápění, voda, elektrotechnika, vzduchotechnika, domácí telefon, výtah, televizní anténa apod.).
6. Vlastník bytu, který poskytne byt do pronájmu nebo jej přenechá k dočasnému užívání třetí osobě, je odpovědný za to, že tyto osoby dodržují domovní řád v celém rozsahu. Současně oznámí výkonnému výboru počet osob, které budou takto byt užívat, aby bylo možno stanovit kalkulační klíč pro rozpočet společných nákladů. Pokud by osoby, užívající byt nerespektovaly zásady stanovené tímto domovním řádem, anebo obecně platné zásady slušného občanského soužití, má výkonný výbor právo vlastníka vyzvat jak k úhradě případně vzniklých škod, tak i k ukončení nájemního vztahu.
7. Vlastník bytu, který hodlá svůj byt pronajmout anebo přenechat do užívání třetí osobě, před uzavřením smluvního vztahu (nájem, užívání, apod.) projedná tento svůj záměr s výborem SVJ, zejména pak otázku finančního vyrovnání případných dluhů na nájemném nebo fondu oprav. Současně bude projednána nová kalkulace záloh v závislosti na změněném počtu osob byt užívajících. Pokud vlastník bytu svůj záměr s výborem neprojedná, je výbor oprávněn kalkulovat úhradu společných nákladů podle svého vlastního uvážení.

8. Vlastník bytu, který sám v bytě nebydlí (buď jej pronajímá, anebo jej navštěvuje pouze krátkodobě), je povinen oznámit výboru svou korespondenční adresu nebo jiný způsob kontaktu za účelem doručování nutných informací a pozvánek, eventuálně zjišťování stanovisek nebo rozhodnutí, přijímaných hlasováním. Za takto vzniklé zvýšené náklady (poštovné, telefonní poplatky apod.) je výbor oprávněn účtovat přiměřený paušální poplatek. SVJ a výbor SVJ se vždy ve všech záležitostech budou obracet na svého člena (nikoli na nájemníka), který je povinen seznámit další uživatele bytu (nebytových prostor) se všemi pravidly, včetně tohoto domovního řádu.
9. SVJ je oprávněno po předchozím oznámení uživateli vstoupit do bytu (nebytových prostor) za účelem zjištění technického stavu bytu (nebytového prostoru) a provedení odečtu, kontroly, případně výměny měřidla tepla, teplé a studené vody. Ve výjimečných případech (havárie, ohrožení života a zdraví osob, bezprostředně hrozící škoda na majetku, nemožnost doručit zprávu uživateli) bude zajištěno zpřístupnění bytu (nebytových prostor) policií i bez souhlasu uživatele. O tomto zásahu vyrozumí SVJ neprodleně uživatele a pořídí o zásahu písemný protokol.
10. V zájmu předcházení násilného otevření bytu (nebytových prostor) z důvodu havárie apod., se doporučuje v případě déletrvající nepřítomnosti uživatele oznámit výboru SVJ místo pobytu nebo adresu a telefon osoby, zplnomocněné ke zpřístupnění bytu.
11. Uživatelé bytů (nebytových prostor) jsou povinni při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí, zajišťující ostatním uživatelům výkon jejich práv. Výkon práv a povinností vyplývajících z vlastnického vztahu nesmí bez právního důvodu zasahovat do práva a oprávněných zájmů jiných osob a nesmí být v rozporu s dobrými mravy.
12. V případě nepoužívaných částí společných prostor (jednotlivé místnosti) je možné tyto prostory pronajmout na základě smlouvy s nájemcem. Smlouva musí obsahovat klauzuli o odděleném a prokazatelném odběru vody a energií. Výkon práv a povinností vyplývajících z nájemního vztahu nesmí porušovat tento domovní řád a zasahovat do práva a oprávněných zájmů jiných osob a nesmí být v rozporu s dobrými mravy.

Článek III.

Držení domácích zvířat

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**. Vlastník zvířete se musí zdržet všeho, čím by nad míru přiměřenou obtěžoval jiného (např. hlukem, pachem, parami, odpady, obtěžováním občanů na veřejných prostranstvích apod.).
2. Zvířata mohou být držena výhradně v bytě uživatele.
3. Chovem zvířat nesmí být znečišťováno životní prostředí. Vlastník zvířete je neprodleně povinen odstraňovat znečištění veřejných prostranství, způsobených jím chovaným zvířetem.
4. Majitelé odpovídají za zdravotní stav svých zvířat. Chovatel je povinen předvádět zvířata k očkování a zvíře, které poranilo člověka, předvést k veterinárnímu vyšetření
5. Písemného souhlasu výboru SVJ je třeba k držení většího počtu (více jak dva kusy od jednoho živočišného druhu) domácích zvířat nebo i jednotlivých zvířat nebezpečných, neobvyklých včetně jedovatých, pokud nepodléhají režimu obecně závazných právních předpisů.
6. U zvířat, u nichž je vyžadována registrace u městského úřadu, jsou chovatelé povinni si tuto registraci zajistit. V případě chovu psa je majitel odpovědný za to, že zvíře bude na veřejnosti opatřeno evidenční známkou, kterou mu vydá správce poplatku (MěÚ).
7. Porušení povinností se dopustí chovatel, který týrá nebo trpí týráním zvířete, neumožní zvířeti přirozený odpočinek, přirozený pohyb a řádnou péči.
8. Porušování povinností spojených s chovem domácích zvířat je považováno za přestupek dle zákona č. 200/90 Sb., ve znění pozdějších předpisů.
9. V případě oprávněné stížnosti jiného uživatele na obtěžování hlukem, zápachem, agresivitou nebo jiným způsobem projedná stížnost výbor SVJ. Pokud toto jednání bude bezvýsledné, budou využity k řešení situace i další nástroje či pomoc příslušných institucí.

Článek IV.

Klid v domě

1. Uživatelé jsou povinni užívat byt i společné části domu v souladu s dobrými mravy tak, aby neobtěžovali ostatní uživatele nadměrným hlukem. Pokud jsou nuceni připustit nadměrný hluk v bytě, např. v důsledku opravy, oznámí to předem sousedům a dobu obtěžování zkrátí na nejkratší možnou míru.
2. **V době od 22.00 do 6.00 hodin musí být dodržován noční klid.** V této době není dovoleno hrát na hudební nástroje, používat vysavačů a jiných hlučných zařízení a přístrojů (robotů, vrtaček, atd.), zpívat, hlučně se bavit a způsobovat větší hluk. V této době je žádoucí používat televizní, rozhlasové nebo gramofonové přístroje tak, aby jejich zvuk nepronikal do okolních bytů. V této době nelze též používat domácí automatické pračky, zvláště pak v případech, kdy jejich umístění a vyvážení je zdrojem většího hluku. Uživatelé bytu jsou odpovědní i za hluk, který mohou způsobovat s nimi žijící zvířata (štěkání, vytí, apod.) a podle okolností tomu zabránit.
3. V neděli a o svátcích je zakázáno používat hlučné stroje a přístroje, zejména příklepové vrtačky.
4. Neuposlechne-li rušitel výzvy k obnovení klidu, může se poškozený obrátit na policii, Městský úřad nebo soud.

Článek V.

Klíče

1. Vlastník každého bytu má právo na jeden klíč ke každé ze společných uzamykatelných prostor v příslušném vchodě (kočárkárna, sušárna, atd.). Tyto prostory nesmí sloužit ke skladování nepotřebných věcí. O případné změně jejich užívání rozhodnou vlastníci společně.
2. Rezervní klíče od všech společných prostor a od všech zařízení, která jsou za uzamykatelnými dveřmi, musí být trvale uloženy, aby mohly být v případě nutnosti použity. Klíče budou uloženy v oddělených zapečetěných krabičkách v kanceláři výboru. O jejich použití bude vždy sepsán zápis.

Článek VI.

Technický provoz

1. Z obecně platných předpisů a ze Stanov společenství vyplývá pro vlastníky bytů povinnost pečovat o řádný provoz a technický stav domu. 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 bytu povinen umožnit přístup k vodovodní, plynové nebo elektrické instalaci, k topení a ke kanalizačnímu svodu.
2. Mezi nejzákladnější preventivní opatření k předcházení poruch patří
 - a) uvnitř bytu
 - nepřetěžovat elektrickou instalaci používáním náročnějších spotřebičů než připouští norma,
 - používat plynové spotřebiče (sporák) pouze takové, které jsou v dobrém technickém stavu, se spolehlivými uzávěry, pravidelně kontrolovat těsnost spojů,
 - pravidelně, alespoň 1x měsíčně protáčet uzávěry radiátoru topení, ventilů teplé a studené vody, uzávěrů přívodu vody do nádrže klozetové mísy, aby nedošlo k jejich znehybnění,
 - průběžně kontrolovat odkapávání vody z ventilů (baterií) a únik vody na klozetu (čeření hladiny).
 - b) společné prostory
 - dodržovat pravidla pro používání výtahu (zejména počet osob, používání výtahu samostatně osobami staršími 10 let), nepřetěžovat výtah, neotevírat jeho dveře před úplným zastavením,
 - dodržovat pravidla protipožární ochrany,

- kontrolovat v každém poschodí způsob větrání a po vyvětrání zavírat chodbová okna,
 - udržovat pořádek a čistotu,
 - sušárny prádla a event. další prostory určené ke zvláštním účelům používat vždy na nezbytně nutnou dobu tak, aby jejich použití bylo k dispozici i ostatním uživatelům.
3. Předepsané technické, bezpečnostní i protipožární prohlídky, zkoušky a revize budou organizovány správcem domu a budou hrazeny z fondu oprav SVJ.

Článek VII. Bezpečnost a pořádek

1. V zájmu bezpečnosti osob a majetku platí tyto zásady:
- a) Domovní vchodové dveře (přízemí i suterén) se v době od 20.00 do 06.00 důsledně zamykají na klíč. Do domu lze umožnit vstup pouze vlastním návštěvám. Jiným osobám, které se nemohou přesně legitimovat, anebo hlásí návštěvu momentálně nepřítomného uživatele bytu, nelze vstup do domu umožnit. Objednané návštěvy opravářů jsou buď očekávány objednatelem, anebo jsou vybaveny klíčem od správce domu.
 - b) Každý uživatel bytu je povinen dodržovat pravidla bezpečnosti práce, zejména při manipulaci s elektrickými a plynovými spotřebiči a při delším odchodu z bytu se přesvědčit, zda jsou všechny přívody vody a plynu vypnuty.
 - c) Za bezpečnost a chování nezletilých dětí odpovídají jejich zákonní zástupci, kteří jsou povinni děti poučit o základních pravidlech bezpečnosti a chování v domě a v jeho bezprostředním okolí.
 - d) Výtah smí ovládat pouze osoba starší 10 let, s ohledem na jeho vyznačenou nosnost a vyvěšená pravidla provozu, umístěná v kabině výtahu. Děti do 10 let věku mohou výtah používat jen v doprovodu osoby starší 10 let.
2. Hlavní uzávěry vody, plynu, domovní elektrické rozvodny (pro strojovnu výtahu a pro osvětlení domu) a rozvodné skříně do jednotlivých bytů musí být označeny. Manipulace s těmito zařízeními je povolena pouze oprávněným osobám.
3. Vstup na střechu domu a do strojovny výtahu je dovolen pouze oprávněným osobám.
4. Schodiště a chodby nesmí být zastavovány nebo zužována jejich průchozí šíře nábytkem, kočárky nebo jinými předměty a materiály. **Společné komunikace slouží jako únikové cesty, proto musí být trvale volné.** V případě, že Společenství bude pro porušení tohoto bodu pokutováno, bude pokuta vymáhána na vrub vlastníka, který udělení pokuty způsobil.
- 5. V případě vzniku požáru je nutno okamžitě upozornit ostatní obyvatele zvoláním „HOŘÍ“, zahájit hašení hasičími přístroji a neprodleně přivolat hasiče na tel. čísle 150 nebo 112.**
6. Uživatel bytu dbá na to, aby se předcházelo výskytu hmyzu v bytě a jeho rozšiřování. Výskyt hmyzu je povinen neprodleně oznámit členu výkonného výboru k zajištění příslušného zásahu. V tomto případě jsou všichni uživatelé bytů, kterých se případný dezinsekční zásah týká, povinni na výzvu umožnit přístup do bytu. V opačném případě, je-li nutný opakovaný zásah, půjdou náklady na marný zásah k jejich tíži.
7. Květiny a jiné rostliny v oknech a na balkónech musí být zabezpečeny proti pádu. Při zalévání je nutno dbát, aby voda nestékala po zdech a nesmácela je.
8. Je zakázáno kouřit ve všech společných prostorách domů včetně výtahu.
9. Je zakázáno cokoli vyhazovat z oken nebo balkónů a chovat se na balkónech tak, že by to zasahovalo do práva a oprávněných zájmů jiných osob a bylo v rozporu s dobrými mravy.
10. Běžný úklid společných prostor jakož i bezprostředního okolí domu zajišťuje firma, vykonávající správu domu. Při mimořádných situacích, kdy uživatel bytu znečistí společné prostory (při malování, stěhování apod.) je povinen neprodleně po ukončení prací odstranit způsobené znečištění.

Článek VIII.

Informační zařízení v domě

1. Uživatelé bytů jsou povinni vyznačit své jméno na poštovních schránkách a na zvoncích u bytů. Označení jsou povinni udržovat v čitelném a aktuálním stavu. Označení zvonků u vchodu provádí oprávněná osoba.
2. V každém vchodě je umístěna informační nástěnka, na které budou uživatelé bytů informováni o schůzích a sděleních výboru SVJ. Správce domu je také povinen na nástěnce uveřejňovat všechna důležitá oznámení o opatřeních týkajících se údržby a užívání bytů, společných prostor a zařízení domu. O nástěnky pečují členové výboru v daném vchodu.
3. Ve vchodě 1732/C je zřízena prostorná schránka SVJ, kam mohou uživatelé bytů vkládat své náměty, připomínky a další písemnosti směřující k výboru.
4. Je zakázáno vylepovat cokoli na prosklených částech domu.

Článek IX.

Závěrečná ustanovení

1. Dojde-li ke sporu ve vztazích upravených tímto domovním řádem, bude se spor řešit přednostně vzájemnou dohodou při respektování všech výchozích podkladů, z nichž tento domovní řád vychází, jako jsou 1) stanovy, 2) platné zákonné normy, 3) zásady občanského soužití.
2. V případě porušení výše uvedených ustanovení domovního řádu může rozhodnout shromáždění vlastníků o udělení pokuty do maximální výše 10.000,- Kč. Pokuta může být udělena opakovaně. Majitel bytové jednotky je povinen pokutu uhradit do 30-ti dnů od písemného doručení rozhodnutí shromáždění. V případě prodlení se částka zvyšuje o 5% za každý započatý měsíc. Tímto opatřením není dotčena povinnost majitele bytové jednotky uhradit případnou škodu, která Společenství Na Vinici 1732 porušením Domovního řádu prokazatelně vznikla.
3. Nedojde-li k dohodě, může se kterákoliv ze stran obrátit na soud.
4. Tento Domovní řád byl schválen shromážděním Společenství na Vinici 1732 dne 4.10.2009 a vstupuje v platnost týž den.
5. Domovní řád může být měněn nebo doplňován na základě vzniklých potřeb. Náměty k jeho doplnění nebo úpravám má právo podávat každý z uživatelů bytu. Schvalování doporučených změn se provádí na shromáždění Společenství na Vinici 1732.

předseda výboru SVJ
Martin Janata

místopředseda výboru SVJ
Mikuláš Dóka