

DOMOVNÍ ŘÁD

Společenství vlastníků jednotek domu

Majdalenky 3,5,7

Čl. 1

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. Společné prostory, zejm. balkony a terasy, užívá vlastník podle pokynů, které je oprávněn stanovit výbor, aby nedošlo k poškození společného majetku nebo škodě na společných částech budovy. Výbor je oprávněn vlastníka upozornit na nevhodné užívání a nebezpečí vzniku škody na majetku.

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.

Čl. 2

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.

Čl. 3

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 jsou povinni urychleně oznámit výboru společenství potřebu těch oprav v jednotce, které má zajistit výbor společenství a umožnit jejich provedení, jinak odpovídají za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.

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.

Čl. 4

Užívání prostor ke společnému užívání

Vchody, průchody, chodby a schodiště a jiné společné prostory se udržují volně.

Kouření a užívání otevřeného ohně ve společných prostorách je zakázáno.

Lyže, kola, dětské kočárky apod. lze umisťovat pouze ve společných prostorách k tomu vyhrazených.

Umísťování jakýchkoli předmětů nepatřících k vybavení domu v prostorách určených ke společnému užívání zásadně není dovoleno. Výbor je oprávněn nařídit odstranění všech předmětů, které jsou v rozporu s protipožárními předpisy a případně tyto na náklady vlastníka odstranit.

Výbor společenství zajišťuje pořádek a čistotu v prostorách určených ke společnému užívání prostřednictvím správce.

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.

Majitelé domácích zvířat jsou povinni zabezpečit, aby chování těchto zvířat nerušilo ostatní vlastníky jednotek a případné znečištění prostor v domě a jeho okolí okamžitě odstranit.

Smetí a odpady se vysypávají pouze do nádob k tomu určených a takovým způsobem, aby byla zachována co největší čistota.

Čl. 5

Zajištění pořádku a čistoty v domě

Výbor společenství zajišťuje prostřednictvím správce pořádek a čistotu ve společných prostorách domu.

Výbor zajišťuje zejména:

- mytí a stírání schodů a chodeb,
- udržování čistoty ve společných prostorách a ve sklepech.
- Čištění schodišťových oken, zábradlí, osvětlovacích zařízení, vchodových dveří, výtahové šachty a kabiny; osvětlování schodišť, chodeb a jiných obecně přístupných prostorů v domě;
- dohlížení na společná zařízení domu

Čl. 6

Zajištění schůdnosti chodníku

Výbor Společenství zajišťuje 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

Čl. 7

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.

Čl. 8

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 opětné otevření bylo všem vlastníkům jednotek ohlášeno včas.

Čl. 8

Klíče a jejich užívání

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.

Čl. 9

Otevírání a zavírání domu

Dům je trvale uzamčen, vlastníci a osoby jednotku s nimi užívající jsou povinni (povinny) při každém příchodu a odchodu uzamknout vchodové dveře do domu.

Výbor je povinen zajistit, aby byl umožněn oprávněným osobám přístup do domu. Na domovních dveřích nebo v jejich blízkosti je třeba vhodně označit, jak je přístup do domu zajištěn.

Čl. 10

Osvětlení 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.

Čl. 11

Praní prádla

Poškození a závady, které by vznikly v bytě následkem praní v pračkách pro domácnost, je vlastník jednotky povinen odstranit na vlastní náklady.

V případě zařízení společné prádelny bude režim jejího užívání do domovního řádu doplněn.

Čl. 12

Sušárna prádla

V sušárně prádla není dovoleno uskladňovat předměty, kouřit a užívat otevřeného ohně. Všichni vlastníci, kteří sušárnu použijí, jsou povinni důsledně udržovat čistotu.

Klíč od sušárny je uložen u osoby učené výborem společenství. Náhradní klíč pro nutné případy musí být uložen na určeném vhodném místě. Klíč od sušárny mají právo vlastnit jen vlastníci jednotek v domě, kteří jeho převzetí přebírají odpovědnost za škodu, kterou v prostorách sušárny způsobí.

Konkrétní režim užívání sušárny bude do domovního řádu dle potřeby doplněn.

Čl. 13

Sklepy

Prostory sklepů musí být přístupné vlastníkům jednotek, kteří zde mají sklepní prostory určené k užívání s jejich jednotkou.

Prostory sklepů je nutné z bezpečnostních důvodů zamykat.

Jsou-li ve sklepních kójičkách ukládány též potraviny, učiní vlastník jednotky opatření, aby uložené potraviny nebyly zdrojem rozšiřování hmyzu, hlodavců a případného zápachu.

Kouření a užívání otevřeného ohně ve sklepě je zakázáno.

V době mrazů musí být sklepní okénka dobře uzavřena.

Čl. 14

Vyvěšování a vykládání věcí

V oknech, na balkónech, lodžiích a terasách obrácených k cestě se nesmí viditelně vyvěšovat a vykládat prádlo, peřiny a jiné předměty ani instalovat rámcové konstrukce na věšení prádla apod. Předměty nečisté, nevzhledné nebo zapáchající není dovoleno vyvěšovat a vykládat ani v ostatních oknech, na balkónech, lodžiích a terasách. Je třeba dbát, aby voda z prádla nestékala, a aby vyvěšené věci nestínily okna jiných vlastníků jednotek.

Květiny v oknech, na balkónech apod. musí být zabezpečeny proti pádu. Při zalévání je třeba dbát na to, aby voda nestékala a nesmáčela zdi.

Čl. 15

Klid v domě

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.

Čl. 16

Provozní řád garáží

Přístup do společných prostor garáží mají vlastníci garážových stání, jejich rodinní příslušníci, příp. jimi přivedené osoby.

V prostoru garáží je zakázáno seřizovat chod motoru a nechávat motor v chodu déle, než je nutné pro vjezd a výjezd. V garážích není dovoleno provádět jakékoli opravy vozidel.

Každý spoluvlastník je povinen uvolnit garážové stání a umožnit v určeném termínu jeho vyčištění.

Opatření z hlediska požární ochrany:

Uvnitř garáží je zakázáno:

- kouření a manipulace s otevřeným ohněm;
- svařování plamenem a el. obloukem;
- doplňování pohonných hmot;
- skladování hořlavých látek;
- skladování tlakových nádob na propan - butan;
- skladování pohonných hmot a to ani v předepsaných nádobách.

Uživatelé jsou povinni:

- udržovat vzorný pořádek a čistotu;
- udržovat elektr. zařízení motorových vozidel a zajistit, aby nemohlo dojít v jejich nepřítomnosti ke zkratu;
- seznámit se s použitím hasicí techniky;
- upozornit včas na závady, které by mohly mít za následek ohrožení bezpečnosti jak jednotlivce, tak společného majetku;
- při zaznění sirény (signalizuje 2. stupeň výskytu CO) opustit prostor garáží.

Čl. 17

Spory

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

Tento domovní řád musí být trvale vyvěšen v domě.

Čl. 18

Povinnost hlášení změn vlastníků

Vlastníci jsou povinni oznámit výboru změnu vlastnictví jednotky zejména za účelem zajištění vypořádání nedoplatků či přeplatků na službách nebo fondu oprav SVJ. Změnu oznámí písemně nejpozději do 30 dní od prodeje. Dojde-li ke změně vlastnictví děděním, oznámí tuto změnu dědic nejpozději do 30 dní od potvrzení dědictví. Bez ohledu na tuto povinnost je výbor oprávněn na základě informací z veřejných registrů kontaktovat nové vlastníky jednotky.

Čl. 19

Závěr

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

Tento domovní řád byl schválen na shromáždění Společenství dne 7.6.2006.

Za správnost přijatého znění odpovídá Výbor společenství