

DOMOVNÍ ŘÁD

Společenství vlastníků jednotek domu čp. 844, Majdalenky 3, 5, 7, Brno

IČ: 262 77 328 (dále jen "Společenství"), se sídlem Majdalenky 844/7, Lesná, 638 00 Brno

Čl. 1

Užívání jednotky

Základní práva a povinnosti vlastníků jednotek upravují zejména zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, zákon č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty, nařízení vlády č. 366/2013 S., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím, další právní předpisy, stanovy Společenství a přijatá usnesení Společenství.

Vlastník jednotky má právo svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svůj byt jakož i užívat společné části, nesmí však ztížit jinému vlastníku jednotky výkon stejných práv ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části. Vlastník jednotky spravuje svůj byt, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu.

Vlastník jednotky oznámí bez zbytečného odkladu Společenství své jméno, bydliště, jméno a bydliště osoby, které přenechal byt k užívání na dobu nikoli přechodnou (déle než dva měsíce), a počet osob, které budou mít v bytě domácnost. To platí i v případě změny těchto údajů.

Vlastník jednotky předem oznámí Společenství stavební úpravu uvnitř svého bytu, přičemž tyto úpravy je vlastník bytu oprávněn provádět pouze v souladu s právními předpisy a usneseními shromáždění Společenství. Upravuje-li vlastník jednotky stavebně svůj byt, umožní Společenství, resp. členům výboru na základě předchozí výzvy ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části, a to popřípadě i přístupem do bytu.

Zřizovat, zejména pevně uchytit apod., rozhlasové či televizní antény (včetně satelitních parabol), věšáky prádla, klimatizační jednotky, větráky, markýzy, solární panely a jiné obdobné předměty na střeších, fasádě domu, na venkovní konstrukci balkonu, lodžie a terasy lze výhradně po předchozím projednání s výborem Společenství, a to postupem s ním písemně dohodnutým, přičemž v každém případě musí být vždy zvoleno řešení co nejvíce šetrné k potřebě zachování jednotného vzhledu domu a tyto zásady musí výbor Společenství při posuzování žádostí vlastníků vždy zohlednit; neprojedná-li vlastník umístění uvedených předmětů na společné části domu uvedeným postupem, je povinen zřízený předmět na své náklady odstranit.

Vlastník jednotky je povinen učinit taková opatření, aby v případě nutnosti provedení opravy nebo odstranění následků havárie (např. porucha vodovodního potrubí nebo elektrického vedení, při požáru apod.) mohl být zpřístupněn jeho byt.

Vlastník jednotky se zdrží všeho, co brání údržbě, opravě, úpravě, přestavbě či jiné změně domu nebo pozemku, o nichž bylo řádně rozhodnuto; jsou-li prováděny uvnitř bytu nebo na společné části, která slouží výlučně k užívání vlastníka jednotky, umožní do nich přístup, byl-li k tomu byl předem vyzván Společenstvím. To platí i pro umístění, údržbu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby vody, tepla a jiných energií.

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 bezodkladně 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, případně osoby, kterým umožnili užívání bytu například zřízením služebnosti nebo nájmu.

Čl. 4

Užívání prostor určených ke společnému užívání

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

Kouření a užívání otevřeného ohně ve společných prostorech je zakázáno.

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

Umístování jakýchkoli předmětů nepatřících k vybavení domu v prostorách určených ke společnému užívání je zakázáno. Výbor Společenství je oprávněn nařídit odstranění všech předmětů, které jsou zejména v rozporu s právními předpisy na úseku požární ochrany umístěny ve společných prostorách a případně tyto na náklady vlastníka odstranit.

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

Způsobí-li vlastník jednotky nebo jiná osoba s ním jednotku užívající zvýšené znečištění společných prostor domu, dále 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 nad míru přiměřenou poměrům a případné znečištění prostor v domě a jeho okolí okamžitě odstranit.

Směsný komunální odpad se vysypává pouze do nádob k tomu určených a takovým způsobem, aby byla zachována co největší čistota odpadové místnosti; veškerý ostatní odpad je vlastník povinen zlikvidovat prostřednictvím sběrného střediska odpadu viz seznam sběrných středisek odpadu zde: <https://www.sako.cz/pro-brnaky/cz/1080/sberna-strediska-odpadu/>.

Čl. 5

Zajištění pořádku a čistoty v domě

Výbor Společenství zajišťuje prostřednictvím smluvního správce pořádek a čistotu ve společných částech domu.

Výbor zajišťuje zejména tyto činnosti:

- mytí a stírání schodů a chodeb,
- udržování čistoty ve společných prostorách a ve sklepě,
- 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,
- údržbu předzahrádky a chodníků přilehlých k 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 příjmení a případně také osobní jméno.

Výbor Společenství umístí na viditelném místě veřejnou tabuli, na které budou zveřejněna všechna oznámení o opatřeních týkajících se údržby a užívání bytů, prostorů ke společnému užívání a zařízení domu.

Rovněž je zřízena internetová doména Společenství na internetové adrese www.majdalenky357.cz, kde jsou umístěny důležité kontakty a další informace o správě 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. 9

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, elektrické energie, atd., jsou uloženy u správce a u osoby určené výborem Společenství.

Čl. 10

Otevírání a zavírání domu

Dům je trvale uzamčen, vlastníci a osoby jednotku s nimi užívající jsou povinni (povinny) při každém příchodu a odchodu se důkladně přesvědčit, že vchodové dveře do domu jsou zavřené a zabezpečené před otevřením zvenčí bez použití klíče.

Výbor je povinen zajistit, aby byl umožněn oprávněným osobám přístup do domu.

Čl. 11

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. 12

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. 13

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.

Čl. 14

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 kójiích ukládány též potraviny, učiní vlastník jednotky opatření, aby uložené potraviny nebyly zdrojem rozšiřování hmyzu, hlodavců a případného obtěžování zápachem.

Kouření a užívání otevřeného ohně ve sklepě je zakázáno.

V době mrazů musí být sklepní okénka dobře uzavřena.

Čl. 15

Vyvěšování a vykládání věcí

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

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

Čl. 16

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 22:00 hodin do 6:00 hodin, je nutné zabránit jakémukoli hluku. V této době není dovoleno hrát na hudební nástroje, zpívat, hlučně se bavit, používat vysavače prachu a jiné hlučné přístroje a spotřebiče či vykonávat jakoukoliv činnost působící hluk a vibrace. Rovněž je třeba zejména v době nočního klidu ztlumit rozhlasové a televizní přijímače, videa apod., aby hluk nepronikal do okolí a neobtěžoval vlastníky jednotek.

Čl. 17

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; dále je zakázáno nabíjet zejména elektrokola a vozidla poháněná elektrickou energií či hybridně. V garážích není dovoleno provádět jakékoliv opravy vozidel.

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

Opatření z hlediska požární ochrany:

1. Uvnitř garáží je zakázáno:

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

2. Uživatelé jsou povinni:

- udržovat vzorný pořádek a čistotu;
- udržovat elektroinstalace a zařízení motorových vozidel v dobrém stavu 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;
- užívat prostory garáží jen k účelu vymezenému v rozhodnutím o kolaudaci domu.

Čl. 18

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. 19

Povinnost hlášení změn vlastníků

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

Čl. 20

Závěr

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

Tento domovní řád byl schválen usnesením shromáždění Společenství dne 14.12.2023