

Společenství vlastníků jednotek domu
Maková 2808/14, 2809/16, 2810/18 Ústí nad Labem,
na své schůzi dne 12.5.2011 projednalo a schválilo

D O M O V N Í Ř Á D

Vlastníci bytových jednotek se dohodli, že budou dodržovat tato základní pravidla užívání bytů a společných prostor v domě. Každý spoluvlastník je povinen dbát o pořádek a čistotu v domě. Svým chováním nesmí ohrožovat klid a výkon vlastnických práv ostatních vlastníků.

Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání domu, bytů, nebytových prostor a společných částí domu, přičemž základní úprava vzájemných práv a povinností mezi vlastníky a nájemníky je v této oblasti stanovena občanským zákoníkem, zákonem č. 72/1994 Sb. v platném znění a stanovami společenství.

Článek I. **Základní pojmy**

- 1) Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k bydlení.
- 2) Příslušenstvím k bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem používány (např. sklepní box, spíží komora mimo byt apod.)
- 3) Společnými částmi domu jsou části domu určené pro společné užívání, zejména základy, střecha, hlavní svíslé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, balkony, terasy, prádelny, sušárny, kočárkárny, kotelny, komíny, rozvody tepla, teplé a studené vody, kanalizace, plynu, elektřiny, společné antény, a to i když jsou umístěny mimo dům (např. studny, oplocení) a stavby vedlejší včetně jejich příslušenství.
- 4) Vlastníkem (bytu či nebytového prostoru) se rozumí osoba nebo osoby, které jsou zapsány jako majitelé u Katastrálního úřadu v Ústí nad Labem.
- 5) Nájemníkem se rozumí osoba nebo osoby, včetně právnických osob, které mají od jednoho vlastníka pronajatý byt či nebytový prostor, nikoli však společný prostor domu.

Článek II. **Práva a povinnosti z nájmu a vlastnictví bytu**

- 1) Základní práva a povinnosti z vlastnictví bytu (nebytových prostor) jsou stanoveny zákonem č. 72/1994 Sb. v platném znění, občanským zákoníkem a Stanovami společenství vlastníků domu.
- 2) Základní povinností vlastníka bytové jednotky v domě, vyplývající ze zákona, je platit řádně a včas příspěvek do fondu oprav a zálohy na služby podle aktuálního rozpisu plateb.
 - a) V souladu s § 13 až 16 zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů, může být z důvodu neplacení služeb a příspěvků do fondu oprav spojených s bydlením, podán návrh soudu na zajištění všech pohledávek včetně příslušných soudních poplatků a nákladů právního zastoupení.

b) Dluhy vůči společenství, které jsou starší než tři měsíce, jsou předávány advokátní kanceláři, která je dále vymáhá standardním právním postupem. U těchto dluhů jsou účtovány i úroky z prodlení plateb příspěvku do fondu oprav a záloh na služby.

c) Pokud vlastníkovi vznikne dluh na platbách příspěvku do fondu oprav a záloh na služby, je povinen o této skutečnosti neprodleně informovat výbor společenství nebo pověřeného vlastníka. Výbor společenství nebo pověřený vlastník může podle ekonomické situace společenství s dlužníkem uzavřít dohodu o splátkovém kalendáři za předpokladu, že dlužník stvrdí svým ověřeným podpisem uznání svého dluhu v písemné formě.

3) Vlastník bytu, který hodlá svůj byt pronajmout nebo přenechat do užívání třetí osobě, je i nadále zodpovědný za to, že tyto osoby budou užívat byt v souladu se Stanovami společenství a jeho Domovním řádem. Pro toho, kdo příslušnou část objektu využívá, je nadále používáno označení „uživatel“. Vlastník bytové jednotky je dále povinen:

a) oznámit správci domu počet osob, které budou byt užívat, aby bylo možno stanovit výši měsíčních záloh na služby a neprodleně správci ohlásit každou změnu v počtu osob užívajících bytovou jednotku vlastníka

b) oznámit vedení SVJ svou korespondenční adresu a telefon pro případ havarijních situací, případně e-mailovou adresu za účelem doručování důležitých informací.

4) Vlastníci, nájemníci nebo podnájemci jsou povinni při výkonu svých práv dbát na to, aby v domě bylo vytvořeno prostředí, zajišťující ostatním vlastníkům výkon jejich práv. Výkon práv a povinností vyplývajících z vlastnického vztahu nesmí bez právního důvodu zasahovat do práv a oprávněných zájmů jiných osob a nesmí být v rozporu s dobrými mravy.

5) Vlastníci, nájemníci nebo podnájemci jsou povinni po předchozím oznámení umožnit vstup do bytu či nebytového prostoru za účelem provedení odečtu, kontroly příp. výměny měřidel tepla, teplé a studené vody.

6) Vlastník je povinen učinit opatření, aby v případě naprosté nutnosti (porucha vodovodního potrubí nebo elektrického vedení, při požáru apod.) a pro provedení oprav schválených Společenstvím vlastníků, mohla být zpřístupněna jeho jednotka. Ve výjimečných případech (havárie, ohrožení života a zdraví osob, bezprostředně hrozící škoda na majetku) bude zajištěno zpřístupnění bytu policií i bez souhlasu vlastníka.

7) V zájmu předcházení násilného otevření bytu (nebytových prostor) z důvodu havárie apod., se doporučuje, aby v případě déle trvající nepřítomnosti uživatele bytu, vlastník bytové jednotky oznámil společenství místo pobytu anebo adresu a telefon osoby, zplnomocněné ke zpřístupnění bytu.

8) Každý vlastník má právo svoji bytovou jednotku na své náklady zdokonalovat a zvyšovat její komfort. Tyto změny musí být v souladu se stavebním zákonem, statikou domu, s jeho konstrukcí a technickým řešením. Z těchto důvodů je vlastník povinen požádat SVJ o souhlas k úpravám v bytě, které se týkají společných rozvodů a provedení stavebních úprav ve smyslu obecně závazných předpisů. Bez souhlasu není možno práce zahájit. V případě provedení nepovolených úprav nebo úprav bez předchozího souhlasu SVJ, může statutární orgán SVJ vlastníka žádat, aby tyto úpravy byly uvedeny do původního stavu na náklady vlastníka jednotky a to ve stanovené lhůtě. Každý, kdo provádí jakékoli úpravy, zodpovídá za škody vzniklé v jednotlivých bytech a na společných prostorech.

9) Pokud vlastník v rámci zvelebování své bytové jednotky hodlá vyměnit jedno nebo více topných těles, je povinen tento záměr nejprve konzultovat se správcem domu a v součinnosti s ním dbát na to, aby byla dodržena správná velikost topných těles, která je v souladu s technickými předpisy a odpovídá velikosti podlahové plochy místnosti, ve které je topné těleso vyměňováno.

Článek III. **Držení domácích zvířat**

- 1) Uživatel bytu nese plnou odpovědnost za domácí *zvířata*, která jsou v bytě držena (psi, kočky, morčata apod.). Je povinen dbát, aby nedocházelo k rušení užívacího práva ostatních obyvatel domu a byla dodržována čistota v domě i na pozemku příslušejícímu k domu. Je současně povinen odstranit jakoukoliv nečistotu způsobenou chovaným zvířetem v domě i okolí domu. Musí zabránit případnému přenosu chorob zvířat na ostatní nájemce v domě.
- 2) Je *zakázáno* volného pobíhání zvířat v domě a jeho okolí. Chovatel zvířete musí dodržovat a respektovat platné hygienické předpisy a zásady, jakož i veškeré vyhlášky obce, včetně zvláštní vyhlášky upravující podmínky chovu zvířat, zejména psů a koček.
- 3) K držení většího počtu domácích zvířat je potřebný souhlas společenství vlastníků.
- 4) V případě oprávněné stížnosti jiného uživatele na obtěžování hlukem, zápachem, agresivitou nebo jiným způsobem, výbor společenství předá záležitost k řešení příslušnému úřadu městské správy.

Článek IV. **Užívání společných částí (prostorů a zařízení) domu**

- 1) Společné části domů se užívají jen k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení tak, aby nedocházelo k rušení užívacího práva ostatních obyvatel domu a byla dodržována čistota v domě.
- 2) Komunikační prostory (schodiště, chodby, apod.) vedoucí k východu z objektu na volné prostranství jsou únikovými cestami v případě požáru, kde nesmí být umístěn žádný materiál nebo zařízení bránící úniku osob.
- 3) Uživatelům se zakazuje znemožňovat přístup ke společným zařízením domu, jako jsou např. uzávěry, hydranty, kanalizační čistící otvory, měřiče a jiná podobná *zařízení*. Jsou-li tato *zařízení* v místnostech přidělených k výhradnímu užívání uživateli nebo v provozních místnostech, musí být učiněna taková opatření, aby k nim byl zajištěn přístup i v případě nepřítomnosti uživatele nebo po ukončení provozu v provozních místnostech.
- 4) Uživatelům bytů je *zakázáno* vstupovat na střechy bez souhlasu předsedy samosprávy (správce domu).
- 5) Ve společných prostorách musí být okna uzavřena s výjimkou nezbytného větrání, přitom musí být znemožněn přístup holubů a jiného zvířectva do domu.
- 6) Ve společných prostorách a sklepních kójiích je *zakázáno* ukládat látky snadno vznětlivé, či jinak nebezpečné, odstavovat motorová vozidla, kouřit a užívat otevřeného ohně. Uživatel je povinen učinit taková opatření, aby věci skladované ve sklepních kójiích nebyly zdrojem šíření hmyzu a hlodavců nebo nepříjemného zápachu.
- 7) Uživatelé jsou povinni dodržovat veškeré předpisy upravující oblast protipožární ochrany.
- 8) Bez souhlasu společenství nebo souhlasu všech uživatelů je *zakázáno* v domě zřizovat dílny, skladiště s hořlavým materiálem, herny apod. a provádět stavební úpravy.
- 9) Výtahové šachty musí být udržovány v čistotě. Není dovoleno vhazovat do nich odpadky apod. V případě jejich znečištění způsobeného uživatelem, je tento povinen uhradit náklady na vyčištění.
- 10) Bezdůvodná a neoprávněná manipulace, zejména s uzávěry studené a teplé vody, tepla a plynu, s rozvaděči elektrického proudu, s hasicími přístroji, s vodoměry a měřicími přístroji na dodávku tepla, je přísně zakázána.

11) Osoba, která důvodně uzavřela domovní uzávěr vody, plynu apod. musí zajistit, aby jeho uzavření, jakož i jeho opětovné otevření bylo včas oznámeno. Vpuštění plynu do plynovodu může provést jen oprávněná organizace.

12) Zjistí-li někdo jakoukoliv závadu na společné části domu, ať ji neprodleně oznámí a to buď písemným sdělením na domovní nástěnce, oznámením členu SVJ pověřenému drobnou údržbou domu, správci domu nebo členu vedení SVJ.

Článek V. **Úklid**

1) Uživatel bytu je povinen udržovat čistotu u popelnicových a kontejnerových stání. Vlastníci bytů, kteří svůj byt přenechají na základě smlouvy o nájmu, zodpovídají za provádění úklidu nájemníkem.

2) V každém vchodu bude zvolen správce domu, který bude vykonávat níže uvedené práce:

- provádí rozpis úklidu společných prostor,
- dohlíží na dodržování čistoty a pořádku v domě,
- má v úschově klíče od společných prostor, vede evidenci o jejich zapůjčení, provede kontrolu pořádku po vrácení klíčů,
- dohlíží při provádění oprav dodavatelskými firmami, aby nedocházelo k ničení nebo zcizování majetku,
- dohlíží na uzamykání domu dle dohodnutých pravidel,
- porušování domovního řádu sdělí výboru společenství.

3) Úklid na poschodí včetně balkonu a výtahu – zodpovídají vlastníci bytových jednotek na tomto poschodí, po vzájemné dohodě.

4) Úklid společných prostor:

- **vstup do domu přední** – úklid u schránek, schody, úklid chodníku, v zimním období údržba chodníku od sněhu,
- **vstup do domu zadní** – prostor za domem, vchod do domu, prostor kolem dveří, schody do sklepa, úklid kolem výtahu ve sklepě,
- **dostupných společných sklepních prostorů**

Úklid společných prostor je na základě dohody vlastníků bytových jednotek prováděn svépomocí, dle rozpisu rozpracovaného pro každý vchod samostatně. Ten kdo nemůže z různých důvodů úklid provádět, zajistí si úklid na vlastní náklady.

Osvobodit vlastníka od úklidu společných prostor lze pouze po souhlasu všech vlastníků bytových jednotek ve vchodě.

5) Úklid se provádí podle skutečné potřeby v závislosti na ročním období a počasí, nejméně však 1x týdně.

6) Úklid sušáren, prádelen, mandlu, kočárkárny – za pořádek zodpovídá každý vlastník, který tento prostor využívá.

7) Ve společných prostorách není povoleno skladování a odkládání soukromého nebo již nepotřebného majetku vlastníků bytových jednotek.

8) Podle možností se podílet na úpravě zelených ploch. Neznečišťovat je vyhazováním odpadků z oken.

9) Způsobí-li vlastník, resp. uživatel bytu nebo jiná zjištěná osoba mimořádné znečištění společných prostor, chodníku nebo přilehlých udržovacích zelených ploch, je tato osoba povinna toto znečištění neprodleně odstranit, jinak bude odstraněno na její náklad správcem.

10) Jestliže znečištění vzniklo provozem (např. přísunem nebo odsunem materiálu, zboží apod.) obchodní, stavební či jiné organizace, musí být odstraněno tím, kdo znečištění zavinil nebo z jehož provozu vzniklo. Nelze-li zjistit, kdo za znečištění odpovídá, musí znečištění odstranit správce na náklady fondu oprav společenství.

11) Klepání a čištění koberců, rohožek apod. je možné pouze na místech k tomu určených. Znečištěný prostor musí uživatel po sobě uklidit.

12) Po dohodě v každém vchodě, je možné si zajistit úklidovou firmu, která bude provádět úklid a má k tomu patřičné živnostenské oprávnění. Vše na náklady vlastníků bytových jednotek.

13) Úklid sněhu na přístupových chodnících do domu uklízí vlastník, který byl k tomu na shromáždění vlastníků jednotek určený. Za tuto práci mu může být poskytnutá finanční odměna z příspěvku do fondu oprav společenství ve výši, kterou mu výbor shromáždění určí nebo dodavatelská firma.

14) Výskyt lezoucího hmyzu v domě jsou uživatelé bytových jednotek povinni neprodleně ohlásit vedení SVJ.

Článek VI. **Bezpečnost**

1) V případě havárie vody, ústředního topení, plynu volat:

v pracovní době: SEDAB s.r.o., tel. 472 772 040

po, stř.....od 7,30 do 11,30, od 12,30 do 17,00 hodin

út, čt.....od 7,00 do 15,00 hodin

pá.....od 7,00 do 12,00 hodin

po pracovní době: havarijní službu 472 772 921, 602 495 818

Neprodleně nahlásit výboru „Společenství“

2) Ve společných prostorách je zakázáno:

- skladovat pohonné hmoty, látky zdravotně nebezpečné, včetně motocyklů,
- kouřit a manipulovat s otevřeným ohněm (platí i pro výtahy)
- umožňovat cizím osobám v domě nebydlících, aby se v těchto prostorách zdržovali.

3) Ve vlastním zájmu dbát na funkčnost zavírání domu a dbát na to, aby v domě nebyl pohyb cizích osob.

4) Uživatelé jsou povinni zamykat dům v době od 22,00 do 6,00 hodin. V případě, že domovní samospráva (správce domu) rozhodne o tom, že dům bude uzavřen neustále, jsou všichni obyvatelé domu povinni toto rozhodnutí respektovat.

5) Uživatel nesmí přenechat klíče od vstupních vchodových dveří, jakož i od společných místností cizím osobám.

6) Za bezpečnost a chování nezletilých dětí odpovídají jejich zákonní zástupci, kteří děti poučí o základních pravidlech bezpečnosti a chování v domě a v jeho bezprostředním okolí.

Článek VII. **Klid v domě**

- 1) Uživatelé jsou povinni užívat byt (nebytový prostor) v souladu s dobrými mravy tak, aby neobtěžovali ostatní uživatele nadměrným hlukem.
- 2) V době od 22,00 do 6,00 hodin, v sobotu, neděli a o svátcích do 8:00 hodin, jsou uživatelé povinni dodržovat noční klid. V této době je zakázáno vykonávat jakoukoliv činnost, jejímž důsledkem je hluk, jako například hrát na hudební nástroje, hlučně se bavit, provádět údržbářské práce apod., jakož i činnosti, které by jinak mohly obtěžovat jiné uživatele. Rovněž je povinností uživatele ztlumit rozhlasové a televizní přijímače, gramofony, magnetofony apod. Hlučnost projevu osob v bytech se musí zejména v nočních hodinách omezit na míru přiměřenou a přístupnou.
- 3) Klid v domě jsou povinni dodržovat i uživatelé nebytových prostor a osoby, které se v těchto prostorách zdržují.
- 4) Hudební nástroje, rozhlasové a televizní přijímače a všechna ostatní zařízení vydávající zvuk, se smějí používat v bytech a v nebytových prostorách jen takovým způsobem, aby nezúčastněné osoby nebyly rušeny.
- 6) Vlastníci bytových jednotek a jejich rodinní příslušníci jsou povinni respektovat sousedská práva, zejména nesmí nad míru přiměřenou obtěžovat ostatní vlastníky bytových jednotek nadměrným hlukem.

Článek VIII. **Praní a sušení prádla, používání mandlu**

- 1) Praní prádla bude prováděno pouze ve vchodu č. 16 – klíče budou u paní Vojtíškové, vlastníka bytu v tomto vchodu, případně u vedení SVJ.
- 2) Sušení a mandlování prádla v příslušném vchodu.
- 3) U prádelen a mandloven s měřenou spotřebou vody a elektřiny je uživatel povinen bezodkladně po ukončení praní nebo mandlování provést zápis spotřeby do evidenčního záznamníku prádely nebo mandlovny a tento bezodkladně vrátit pověřené osobě v domě.
- 4) U prádelen a mandloven bez měření spotřeby vody a elektřiny je uživatel povinen bezodkladně po ukončení praní nebo mandlování uhradit paušální poplatky pověřené osobě v domě.

Článek IX. **Instalace doplňků a zařízení**

- 1) Uživatel bytu nesmí bez písemného souhlasu společenství umísťovat na vnější konstrukce např. balkónů, lodžii, oken, střechu a anténní stožár jakákoliv zařízení a předměty.
- 2) Květiny v oknech, na balkonech apod. musí být zabezpečený proti pádu. Při zalévání je třeba dbát na to, aby voda nestékala a nesmáčela zdi.
- 3) Pro stavbu a instalaci venkovních rozhlasových a televizních antén a jejich svodů je třeba předchozího písemného souhlasu společenství. Stavební úřad může nařídit přeložení nebo úpravu antén, které ohrožují stavební stav nemovitosti nebo bezpečnost okolí anebo ruší jeho vzhled.
- 4) Pro tyto účely byla zřízena společná anténa, satelitní a internetový přijímač, kde se může každý uživatel připojit na toto zařízení.

Článek X.
Dodržování požární bezpečnosti

Všichni obyvatelé domu jsou povinni dodržovat požární bezpečnost a Požární řád.

Článek XI.
Závěrečná ustanovení

- 1) Každý vlastní bytové jednotky je povinen oznámit bez odkladu výboru „Společenství“ všechny údaje týkající se změn ve vlastnických vztazích a změn počtu osob ve společné domácnosti, nebo podnájemce ve svém bytě.
- 2) Veškeré tyto údaje je nutno osobně nahlásit na SEDABU z důvodu správného výpočtu záloh na služby.
- 3) Porušování zásad uvedených v Domovním řádu bude projednáno ve výboru „Společenství“.
- 4) Vlastníci bytových jednotek souhlasí s tím, že veškeré náklady, které vzniknou v souvislosti s neplněním povinností z tohoto Domovního řádu budou hradit vlastníci bytů.
- 5) Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti vyplývající z jiných právních předpisů.
- 6) Porušování soužití v domě bude řešeno příslušným obecním (městským) úřadem v přestupkovém řízení.
- 7) Není-li v tomto domovním řádu stanoveno jinak, řídí se upravené vztahy příslušnými obecně závaznými právními předpisy, včetně obecně závazných vyhlášek obce, a dále platnými stanovami společenství.

Společenství vlastníků jednotek domu
Maková 2808/14,16,18 Ústí nad Labem

předseda výboru : Petr Oravec

člen výboru : Jana Hroudová

účetní: Alena Urbanová