

Domovní řád Společenství vlastníků J. Dobrovského 630/3

Domovní řád je upraven podle příslušných ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, a Stanov „Společenství vlastníků“, jejichž je nedílnou součástí. Platnost Domovního řádu podléhá jednomyslnému schválení na schůzi vlastníků jednotek a jeho přijetí je potvrzeno podpisem jednotlivých vlastníků jednotek, že se zněním Domovního řádu byli seznámeni, rozumí jeho obsahu a souhlasí s jeho ustanoveními na základě svobodné vůle a podpisem orgánů Společenství vlastníků. Domovní řád bude vyvěšen ve společných prostorech domu k tomu určených.

I. Úvodní ustanovení

1. V návaznosti na příslušné zákony a stanovy „Společenství vlastníků“ (dále jen SV) obsahuje Domovní řád pravidla pro užívání jednotek, nebytových prostor a společných částí domu, jejich zařízení, které vlastní vlastníci jednotek (dále jen příslušenství k jednotkám) a pozemku, tak jak je zapsáno na listu vlastnictví, který je uložen na Katastrálním úřadě pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště České Budějovice.

2. Pravidla a předpisy, která se váží k vlastníkovi jednotky, platí i pro osoby, jimž vlastník jednotku pronajal, a to v těch bodech, kde se jedná o udržování pořádku, dodržování příslušných zákonů (zejména zákona o odpadech), bezpečnosti domu, společných prostor v domě v zájmu klidného soužití mezi a vlastníky a nájemci. V ostatních případech, jako je úprava jednotky, příslušná povolení k úpravám projedná vlastník s orgány SV a zároveň tento vlastník přijímá od orgánu SV příslušné pokyny. Pokud hodlá vlastník jednotky pronajmout jednotku, oznámí podle zákona jména a kontakty na osoby, kterým tuto jednotku pronajmul a je povinen je seznámit s Domovním řádem.

3. Účelem Domovního řádu je zajistit dodržování pravidel pro klidné soužití obyvatel domu, dodržování pořádku a hygienických podmínek ve společných prostorech domu a na příslušenství k jednotkám vlastníků, pečovat o bezpečnost domu a jeho obyvatel podle platných právních předpisů, Stanov a platných technických předpisů.

II. Povinnosti Společenství vlastníků vůči vlastníkům jednotek

Povinnosti Společenství vlastníků a jeho orgánů vůči vlastníkům jednotek jsou vymezeny stanovami Společenství vlastníků.

III. Práva a povinnosti vlastníka jednotky

Práva a povinnosti vlastníka jednotky jsou obecně vymezeny stanovami Společenství vlastníků.

Pro udržení pořádku v domě platí zejména tato další ustanovení:

1. Vlastník jednotky je oprávněn vyžadovat po předsedovi SV, aby mu zajistil nerušené bydlení v jeho jednotce tím, že společné části domu budou užívány v souladu zejména s

tímto Domovním řádem a že bude včas zajišťováno odstraňování závad, které je omezují v bydlení a zajištěny bezpečnostní podmínky užívání společných prostor podle platných právních předpisů. Vlastník jednotky je povinen zajistit bezpečnost procházejících osob pod okny domu, zejména upevněním předmětů (např. truhlíky s květinami) podle příslušných ustanovení občanského zákoníku.

2. Úklid, údržbu a opravy jednotky a jejího zařízení provádí vlastník jednotky na svůj náklad. Za úklid, údržbu a opravy společných prostor (schodiště, chodby v přízemí) zodpovídá předseda SV. Zimní údržba se provádí podle příslušných ustanovení zákona o pozemních komunikacích. Prostředky a pomůcky pro úklid, ke kterému se počítá i údržba chodníků a pozemků náležející domu, jsou zajišťovány předsedou SV z „fonde oprav“.

3. Vlastník jednotky může provádět úpravy jednotky podle vlastního uvážení. U stavebních úprav jednotky je nutné stavební povolení po předchozím vyjádření předsedy SV. Úpravami v jednotce nesmí ohrozit výkon vlastnického práva vlastníků ostatních jednotek ani nesmí ohrozit funkčnost společných částí domu. Úpravy jednotky, jimiž se mění vzhled domu nebo jeho vnitřní uspořádání, může vlastník jednotky provádět jen se souhlasem SV. Pokud při opravách a úpravách jednotky bude vlastník užívat společných částí domu nad obvyklou míru, např. k časově omezenému skladování potřebného materiálu, je povinen zajistit bezpečné uložení materiálu a o této činnosti informovat předem SV. Vlastník jednotky po skončení úprav je povinen odstranit ze společně užívaných prostor (chodby, schodiště, popř. jiné prostory náležející k jednotkám vlastníků) veškerý odpadový materiál, sypký materiál a jiné předměty, které využil při úpravách jednotky a na své náklady je odvézt na skládku.

4. Vlastník jednotky je povinen při používání popelnic se řídit zákonem o odpadech a pokyny osob, které zajišťují dodržování pořádku kolem popelnic.

5. Předseda SV může vstoupit do jednotky zásadně jen se svolením vlastníka jednotky a po předchozím ohlášení. Vlastník jednotky nemůže odmítnout vstup tohoto předsedy SV v případě, že to nezbytně vyžaduje úprava, provoz a opravy ostatních jednotek, popřípadě společných částí domu anebo opatření k zastavení či šíření škod z havárie nebo živelní události.

IV. Užívání společných prostor a zařízení domu

1. Společné prostory a zařízení domu se lze používat pouze k účelům, k nimž jsou určeny a tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních vlastníků jednotek. Vchody, chodby, schodiště apod., musí zůstat volné. Není přípustné používat společné prostory ke skladování čehokoli, co náleží jen jednomu nebo několika vlastníkům jednotek v domě, pokud nemají od SV povolení k časově omezenému využití těchto prostor pro sebe.

Dostatečně velké společné prostory může SV vyhradit vlastníkům jednotek k užívání pro určitý účel, např. pro jízdni kola.

2. Společná zařízení domu se mohou používat pouze podle pravidel stanovených SV. Pokud je používání společného zařízení spojeno se spotřebou energie nebo vody, je uživatel povinen spotřebu uhradit způsobem, který mu SV určí. Výjimkou je využívání úklidové místnosti v suterénu pro účely úklidu společných prostor. Jakékoliv úpravy na elektrickém osvětlení elektrických zařízení je povoleno pouze se svolením správy domu. Hlavní uzávěry vody, elektrické skříně a podobná zařízení musí být volně přístupná. Je s nimi zakázána jakákoliv neodborná manipulace, pokud nejde o odvrácení nebezpečí pro osoby a dům.

3. Ve společných prostorech domu je zakázáno parkování motorových vozidel - bytový dům nemá k tomuto účelu zkolaudovaný prostor.

4. Společnou zahradu můžou využívat pouze vlastníci jednotek, případní nájemníci nemají společnou zahradu k dispozici.

5. Vlastníci jednotek jsou povinni umožnit pověřenému správci nebo předsedovi SV nebo dodavateli energií a služeb přístup k uzávěrům vody a tepla a k měřičům spotřeby i v případě, že jsou umístěny v jejich jednotce.

6. Vlastníci jednotek jsou na výzvu předsedy SV povinni neprodleně zanechat nedovoleného užívání společných prostor a zařízení, např. odstranit z chodby své věci, které tam skladují.

7. Způsobí-li vlastník jednotky nebo osoby s ním bydlící škodu na společných prostorách a zařízeních domu, je vlastník jednotky povinen ji na svůj náklad bezodkladně odstranit. Neučiní-li tak, zajistí odstranění škody SV, a to na náklad vlastníka jednotky.

V. Zajištění pořádku a čistoty v domě

1. Osoby bydlící a zdržující se v jednotce jsou povinny udržovat čistotu a pořádek v domě a na pozemku.

2. V bytových jednotkách a společných prostorách domu je zakázáno kouření. Dále je zakázáno kouření pod okny bytových jednotek.

3. Čištění věcí, např. klepáním a vytřepáváním, je možné jen na místech k tomu určených

a mimo dobu nočního klidu. Znečištěný prostor musí být uveden do původního stavu.

4. Čištění věcí na chodbách nebo v jiných prostorách domu není dovoleno. Pořádek a čistota ve společných prostorách domu se udržuje v následujícím rozsahu:

- a) mytí a stírání schodiště a chodeb, vč. schodiště do sklepa a na půdu a zametání společného dvora jednou týdně (dle rozpisu vyvěšeném ve společných prostorách),
- b) čištění zábradlí na chodbách a schodištích a udržování čistoty v místnostech určených ke společnému užívání (vytírání, umývání) jednou měsíčně
- c) čištění oken ve společných prostorách dvakrát ročně
- d) osvětlení schodišť, chodeb a jiných společných prostor,
- e) sekání trávy na společné zahradě a vytrhávání plevelu na chodníku před domem a na společném dvoře v měsících od dubna do října jednou týdně (dle rozpisu vyvěšeném ve společných prostorách),
- f) úklid sněhu a posyp chodníku před domem a společného dvora v zimních měsících podle potřeby tak, aby nedošlo k úrazu vlastníků bytových jednotek a případných návštěv (úklid bude prováděn dle rozpisu vyvěšeném ve společných prostorách – ten, kdo je uvedený v rozpisu zodpovídá za úklid sněhu po celou dobu své služby, a to i několikrát denně, pokud to situace bude vyžadovat, případně si zajistí záskok na tuto činnost).

VI. Otevírání a zavírání domu a přístup ke společným prostorám

1. Každý vlastník jednotky obdrží při výměně zámku od SV tolik klíčů od hlavních domovních dveří, kolik je přihlášených členů domácnosti, plus jeden navíc. Dále obdrží klíč od běžně používaných místností, jako jsou vstupy do kolárny atd.

2. Klíče od společných částí domu, které mohou být používány vlastníky jednotek, jsou k dispozici u člena předsedy SV, stejně jako klíče od místností, kde jsou obslužná zařízení domu, hlavních uzávěrů vody a hlavních měřidel spotřeby vody, tepla apod. Přístup k náhradním klíčům má předseda SV. V případech trvalejšího a častého užívání příslušné části domu vlastníkem jednotky poskytne SV na požádání a za úhradu klíč. O kopiích klíčů se vede seznam, a to od doby vzniku SV.

3. Každý vlastník jednotky a osoby s ním bydlící jsou povinni zamykat dům od 22:00 hodin do 06:00 hodin.

VII. Klid v domě

1. Vlastník jednotky je povinen zajistit, aby všichni, kdo jednotku obývají, nerušili ostatní obyvatele domu nadměrným hlukem.

2. Pokud je vlastník jednotky nucen vydávat nadměrný hluk ve své jednotce, např. v důsledku oprav jednotky, oznámí to předem všem vlastníkům jednotek formou písemného sdělení na informační vývěsce v každém vchodě domu a dobu obtěžování hlukem zkrátí na nejkratší možnou míru.

3. V době nočního klidu od 22:00 hodin do 06:00 hodin se nesmí používat hlučné domácí spotřebiče, ani jinak rušit hlukem.

VIII. Informační zařízení v domě

1. SV instaluje na vhodném, všem přístupném místě, v každém vchodě informační vývěsku; jejím prostřednictvím předává správa domu informace vlastníkům jednotek. Jiných míst v domě nesmí být používáno.

2. SV vhodně označí podlaží na schodišti, společně užívané místnosti, hlavní uzávěry studené vody, TUV, jističe elektřiny, hlavní měřidla apod.

3. Vlastníci jednotek jsou povinni označit svůj byt, zvonek a poštovní schránku jmenovkou se svým jménem, popřípadě se jménem nájemníka.

4. Jakékoliv informační zařízení, např. firemní či reklamní štít, je možné umístit na dům jen se souhlasem SV za dodržení předpisů, které se na ně vztahují.

IX. Chov domácích zvířat

1. Vlastníci jednotek mohou chovat jen takový počet domácích zvířat takového druhu, který neobtěžuje zvláště hlukem a zápachem ostatní obyvatele domu.

2. Vlastníci jednotek odpovídají za jimi chovaná zvířata, především zajistí, aby tato zvířata nenarušovala výkon vlastnických a užívacích práv ostatních vlastníků jednotek a dalších uživatelů domů. Znečištění společných částí a jiných prostor a zařízení v domě chovanými zvířaty jsou jejich vlastníci povinni odstranit. To platí i o škodách, které zvířata v domě způsobí.

X. Ustanovení společná a závěrečná

1. Jsou-li uživateli jednotek v domě i nájemníci, vztahuje se na ně Domovní řád s tím, že jejich bydlení je upraveno nájemní smlouvou uzavřenou podle ustanovení občanského zákoníku se všemi důsledky, které z toho plynou.

2. Spory vzniklé mezi vlastníky jednotek a pověřeným správcem řeší předseda SV, pokud řešení nenáleží jinému orgánu. Porušení povinnosti a zásad uložených Domovním řádem

může být předmětem řešení a jednání orgánů SV, ve vážných věcech i právní cestou, dle platných zákonů a vyhlášek. Dodržování Domovního řádu bude kontrolováno předsedou SV a správcem.

3. Domovní řád je schvalován ve smyslu stanov Společenství shromážděním vlastníků. Dojde-li ke změnám Domovního řádu v době mezi shromážděními vlastníků, tyto změny jsou považovány za dočasné a jsou schvalovány předsedou SV a platí až do shromáždění SV, které je buď potvrdí, nebo zruší.

XI. Platnost domovního řádu

Tento Domovní řád byl schválen usnesením řádné schůze Společenství vlastníků J. Dobrovského 630/3 se sídlem J. Dobrovského 630/3, 370 06 České Budějovice 5, ze dne 5.10.2021

V Českých Budějovicích dne 8.10.2021

.....
Za Společenství vlastníků J. Dobrovského 630/3 se sídlem J. Dobrovského 630/3, 370 06
České Budějovice 5