

DOMOVNÍ ŘÁD SPOLEČENSTVÍ SVJ JASANOVÁ 1, 3, 5 BLANSKO

Společenství vlastníků Jasanová 1, 3, 5

Jasanová 2031/5

BLANSKO

678 01 BLANSKO 1



Za účelem zabezpečení klidu, pořádku a čistoty v domě, vydává společenství vlastníků SVJ tento "Domovní řád", který je závazný pro všechny uživatele bytů, nebytových prostor a společných částí ve vlastnictví, jakož i pro všechny osoby, které se v bytech, nebytových prostorách a společných částech zdržují. Závazný je taktéž pro vlastníky bytů, nebytových prostor a společných částí budov pokud o tom rozhodne řádně svolané a usnášení se schopné shromáždění vlastníků v daném domě.

Čl. 1

Úvodní ustanovení

Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání domů, bytů, nebytových prostor a společných částí domu v domech ve vlastnictví či správě **SVJ**, přičemž základní úprava vzájemných práv a povinností je stanovena občanským zákoníkem, stanovami společenství vlastníků jednotek (dále jen SVJ), nájemní smlouvou a smlouvou o zajišťování správ společných částí domu.

Čl. 2

Základní pojmy

1. Uživatelem bytu se rozumí člen společenství - nájemce bytu, vlastník bytu, podnájemce.
2. Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k bydlení.
3. Příslušenstvím k bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem užívány (např. sklep, sklepní box, komora mimo byt a pod.).
4. Nebytové prostory jsou jednotlivé místnosti nebo soubory místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení (např. k podnikatelské činnosti, garáže, ateliéry).
5. Společnými částmi domu jsou části domu určené pro společné užívání, zejména základy, střecha, hlavní svislé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, terasy, společné balkony a lodžie, prádelny, sušárny, kočárkárny, kolárny, úklidové místnosti, kotelny, komíny, rozvody tepla a teplé vody, kanalizace, plynu, elektřiny, společné antény, a to i když jsou umístěny mimo dům, dále se za společné části domu považují příslušenství domu a stavby vedlejší, včetně jejich příslušenství (např. studna, septik, dvůr, oplocení).
6. Pověřeným zástupcem společenství se rozumí pracovník správy SVJ nebo výboru samosprávy, oprávněného k provedení požadovaného úkonu. Pro účely tohoto řádu je dále pod pojmem " "SVJ" myšlen statutární orgán, nebo jím určená osoba.

Čl. 3

Práva a povinnosti z nájmu a užívání bytu

1. Společenství vlastníků je povinno zajistit ~~nájem~~ plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním bytu (práva a povinnosti z nájmu bytu včetně odpovědnosti za údržbu domu, bytu a za škody na majetku upravuje občanský zákoník a stanovy, včetně vnitřních předpisů SVJ).
2. Uživatel a osoby, které s ním žijí ve společné domácnosti, mají vedle práva užívat byt i právo užívat společné části a zařízení domu v souladu s účelem, k němuž užívání slouží. Jsou zároveň povinni při výkonu svých práv dbát, aby v domě nenarušili prostředí zajišťující ostatním výkon stejných práv a nesmí bez právního důvodu zasahovat do práva a oprávněných zájmů jiných. Jejich výkon práv a povinností nesmí být dále v rozporu s dobrými mravy.
3. Uživatel nesmí provádět stavební úpravy v bytě bez předchozího souhlasu SVJ, a to ani na svůj náklad. Jde zejména o zavádění nebo změnu vodovodního, elektrického, plynového i jiného vedení, vyměňování či odstraňování zařízení, vysekávání otvorů do komínů, zazdívání nebo prorážení oken, přemísťování dveří, odstraňování nebo zřizování přiček a pod. Podrobnější úpravu řeší (SVJ) a uživatel bytu je povinen se touto směrnicí řídit. (SVJ) může nařídit, aby úpravy provedené bez jeho souhlasu byly ve stanovené lhůtě odstraněny a byt byl uveden do původního stavu. Uživatel odpovídá za případnou škodu, která vznikne neodborným provedením změn a úprav. Zřizovat televizní antény na střechách domů lze jen po projednání s (SVJ), a to postupem s ním dohodnutým.

4. Společenství je oprávněno provádět stavební úpravy nebo jiné podstatné změny v bytě jen se souhlasem uživatele. Ten je však povinen umožnit společenství nutné opravy, vyplývající z povinnosti SVJ pečovat o řádnou údržbu domu a bytů.
5. (SVJ) je oprávněno po předchozím oznámení a dohodě s uživatelem vstoupit do bytu či nebytového prostoru za účelem zjištění technického stavu bytu a nebytového prostoru a provedení kontroly, případně výměny měřidel, i odečtu spotřeby tepla, teplé a studené vody. Vyjimečně (v případě havárie, ohrožení života a zdraví lidí či bezprostředně hrozící škodě na majetku) bude zpřístupněn byt policii i bez souhlasu uživatele (vlastníka). O tomto zásahu vyrozumí (SVJ) neprodleně uživatele a pořídí písemný protokol.
6. V zájmu předcházení násilného otevření bytu nebo nebytového prostoru z důvodu havárie apod., je nutno, aby v případě déle trvající nepřítomnosti, uživatel oznámil (SVJ) místo pobytu nebo adresu a telefon osoby, zplnomocněné ke zpřístupnění bytu, garáže, sklepu, případně dalších místností jím užívaných. 7. Uživatel je povinen odstranit závady a poškození, které způsobil v domě sám nebo ti, kdo s ním bydlí. Nestane-li se tak, má pronajímatel právo po předchozím upozornění uživatele závady a poškození odstranit a požadovat od uživatele náhradu.

Čl. 4

Zajištění pořádku a čistoty v domě

1. Uživatel bytu je povinen v souladu s usnesením členské schůze samosprávy (shromáždění SVJ), podílet se na zajišťování pořádku a čistoty v domě, zejména na úklidu společných prostor - částí v domě, sklepech, zametání a mytí schodů a chodeb, udržování čistoty ve sklepech, čištění schodišťových oken, zábradlí, osvětlovacích zařízení, vchodových dveří, úklidu chodníků, zajištění posypu a odklízení sněhu z chodníků přilehlých k domu v zimním období, a to podle zásad v domě obvyklých. Současně je povinen udržovat čistotu u popelnicových a kontejnerových stání. Ti uživatelé bytu, kteří svůj byt přenechají na základě smlouvy o podnájmu, zodpovídají za provádění úklidu podnajímelem.
2. Vyklepávat koberce, rohožky a pod. je možné jenom na místech k tomu určených (např. klepače koberců).
3. Úklid a čištění se provádí minimálně 1x týdně, pokud momentální situace nevyžaduje úklid častější.

Čl. 5

Užívání společných částí (prostorů a zařízení) domu

1. Společné části domu se užívají jen k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních uživatelů bytů v domě. Umísťování či skladování jakýchkoliv předmětů není ve společných prostorách dovoleno, s výjimkou těch, pro které je daný prostor určen (např. kočárky v kočárkárně, kola v kolárně a pod.), nebo které patří k vybavení domu (např. prostředky pro úklid nebo hasící přístroje apod.).
2. Komunikační prostory (schodiště, chodby apod.) vedoucí od jednotlivých bytů k východu z objektu na volné prostranství jsou únikovými cestami v případě požáru, kde nesmí být umístěn žádný materiál nebo jiné předměty a zařízení.
3. Uživatelům bytů se zakazuje znemožňovat přístup ke společným zařízením domu, jako jsou např. uzávěry, hydranty, komínová dvířka, kanalizační čistící otvory, měřiče a jiná podobná zařízení. Jsou-li tato zařízení v místnostech přidělených k výhradnímu užívání uživateli bytu, musí být učiněna taková opatření, aby k nim byl v případě nutnosti zajištěn přístup i za nepřítomnosti uživatele bytu.
4. Uživatelům bytů je zakázáno vstupovat na střechy domů. Vstup na střechy je povolen pouze osobám pověřeným výborem samosprávy (SVJ), a to na vlastní nebezpečí.
5. Ve sklepních kójiích je zakázáno ukládat látky snadno vznětlivé, či jinak nebezpečné, odstavovat motorová vozidla, kouřit a užívat otevřeného ohně. Uživatel bytu je povinen učinit taková opatření, aby věci skladované ve sklepních kójiích nebyly zdrojem šíření hmyzu a hlodavců nebo nepříjemného zápachu.
6. Bez souhlasu pronajímatele shromáždění vlastníků je zakázáno v domě zřizovat dílny, skladiště s hořlavým materiálem, herny apod. a provádět stavební úpravy. Změna užívání společných prostor je řešena stanovami SVJ, zákonem o vlastnictví bytů.
7. Domovní světlíky a výtahové šachty musí být udržovány v čistotě. Není dovoleno je přepažovat, ukládat do nich různé předměty, vhadzovat do nich odpadky apod.

8. Bezdůvodná a neoprávněná manipulace, zejména s uzavěrem studené a teplé užitkové vody, tepla a plynu, s rozvaděči elektrického proudu, s vodoměry na teplou a studenou vodu, s měřicími přístroji na dodávku tepla, je přísně zakázáno.
9. Osoba, která důvodně uzavřela domovní uzavěr vody, plynu apod., musí zajistit, aby jeho zavření, jakož i jeho opětovné otevření, bylo včas oznámeno. Vpuštění plynu do plynovodu může provést jen oprávněná organizace (pracovník).
10. Větrání bytů do vnitřních prostorů domů není povoleno.
11. Ve všech společných prostorách domu je kouření zakázáno.

Čl. 6

Prádelna, sušárna, mandlovna

viz str. 5

1. Způsob užívání prádelny, sušárny, mandlovny stanoví členská schůze samosprávy příslušného domu či shromáždění SVJ. Za dodržování tohoto usnesení členské schůze nebo shromáždění SVJ odpovídá výbor samosprávy (SVJ).

Způsob úhrady:

- Spotřeba vody, pokud není ve společných prostorách měřená, se zahrnuje do celkové spotřeby vody v domě. Pokud je spotřeba vody měřená, rozpočítá se při vyúčtování na jednotlivé uživatele užívající tyto místnosti podle skutečné spotřeby vody. Náklady na spotřebu teplé vody, pokud je měřená, se rozpočítají podle skutečné spotřeby teplé vody na uživatele v ceně spotřební složky teplé vody. Spotřeba el. energie (plynu) v prádelně a mandlovně, případně další správní náklady související s provozem se po skončení zúčtovacího období rozpočítají na jednotlivé uživatele užívající tyto místnosti podle skutečné spotřeby na ně připadající. Pokud nelze zjistit spotřebu energií vzniklou s používáním prádelny, mandlovny, stanoví úhradu a způsob jejího vyúčtování společenství SVJ (správce objektu). U prádelny a mandlovny s měřenou spotřebou vody a elektřiny je uživatel bytu povinen ihned po ukončení prací provést zápis spotřeby do evidenčního záznamníku a tento bezodkladně vrátit pověřené osobě v domě.
2. Při praní je nutno řádně větrat. Dále je nutno dodržovat všechny zásady bezpečnosti při používání jak el. zařízení prádelny, tak i mandlovny.
 3. Po použití prádelny a mandlovny je uživatel povinen řádně uklidit a odevzdat klíč na určené místo.

Čl. 7

Vyvěšování a vykládání věcí

1. Uživatel bytu nesmí bez písemného souhlasu družstva (SVJ) umisťovat na vnější konstrukce např. balkónů, lodžii a oken, na fasádu a anténní stožár STA žádná zařízení a předměty.
2. Květiny v oknech, na balkónech apod. musí být zabezpečeny proti pádu. Při zalévání je třeba dbát na to, aby voda nestékala na spodní balkóny a nesmáčela (neničila) fasádu.
3. Pro stavbu a instalaci venkovních, rozhlasových a televizních antén i satelitních a jejich svodů, telefonního a kabelového rozvodu je třeba předchozího písemného souhlasu družstva (SVJ). Stavební úřad může nařídit přeložení nebo úpravu antén, které ohrožují stav nemovitosti nebo bezpečnosti okolí a ruší jeho vzhled.
4. Informační a reklamní zařízení smějí být umístěna na bytovém domě a uvnitř domu jen se souhlasem společenství vlastníků a v souladu s příslušnou obecně závaznou vyhláškou.

Čl. 8

Držení domácích zvířat

1. Chovat nebo držet psy, kočky a jiná zvířata v bytě je dovoleno v souladu s platnou obecně závaznou vyhláškou města či obce, pokud to nebude zakázáno rozhodnutím orgánu k tomu příslušného.
2. Uživatel bytu nese plnou zodpovědnost za domácí zvířata, která jsou v bytě držena zejména: - učinit taková opatření, aby chovaný pes nenarušoval občanské soužití štekotem, vytím apod. - odstranit jakoukoliv nečistotu způsobenou chovaným zvířetem ve společných prostorách domu i přilehlých pozemcích - je zakázáno volné pobíhání zvířat po domě a blízkém okolí.

Čl. 9

Otevírání a zavírání domu

viz str. 5

1. Dům je otevřen od 6.00 do 22.00 hodin. Uživatelé jsou povinni zamykat dům v době od 22.00 do 6.00 hod., pokud není zvyklost nebo dohoda jiná.

2. Klíče od společných prostorů a zařízení v domě jsou podle rozhodnutí samosprávy (SVJ) uloženy na určeném místě, o čemž musí být všichni informováni.

Čl. 10

Klid v domě

1. Uživatelé bytů jsou povinni užívat byt (nebytový prostor) v souladu s dobrými mravy a tak, aby neobtěžovali ostatní uživatele v domě nadměrným hlukem.
2. V době od 22.00 do 6.00 hod. jsou uživatelé bytů povinni dodržovat noční klid. V této době je zakázáno vykonávat jakoukoliv činnost, jejímž důsledkem je hluk, jako např. hrát na hudební nástroje, hlučně se bavit, provádět údržbářské práce apod., jakož i činnosti, které by jinak mohly obtěžovat ostatní uživatele. Rovněž je povinností uživatelů ztlumit rozhlasové a televizní přijímače, gramofony, magnetofony apod. Hlučnost projevu osob v bytech se musí zejména v nočních hodinách omezit na míru přiměřenou a přípustnou.
3. Klid v domě jsou povinni dodržovat i uživatelé nebytových prostor a osoby se v nich zdržující.

Čl. 11

Závěrečná ustanovení

1. Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti vyplývající z právních předpisů.
2. Porušování soužití v domě musí řešit výbor samosprávy SVJ, členské schůze samosprávy, shromáždění SVJ, předseda představenstva, příp. představenstvo nebo kontrolní komise, nebo přestupková komise při městském nebo obecním úřadu.
3. Není-li v tomto domovním řádu stanoveno jinak, řídí se upravené vztahy příslušnými obecně závaznými právními předpisy, včetně obecně závazných vyhlášek měst, obcí a platnými stanovami SVJ.
4. Jestliže uživatel nebo ti, kdo s ním bydlí, hrubě poruší povinnosti stanovené touto vyhláškou (pokud nejde o přečin nebo trestný čin), může toto vést po písemné výstraze až k výpovědi uživatele z bytu (§ 711, odst 1, písm. c) obč. zák.) nebo vyloučení z SVJ se zánikem nájmu bytu.

Domovní řád byl schválen Výročním shromážděním vlastníků dne 28.4.2014 a nabyl účinnosti dne 01.05. 2014.

Pozn. k Čl. 4., 6, 9:

K čl. 4.

Úklid společných prostor na podlaží -1 v každém vchodě je rozdělen na dvě prostory. Prostory, které jsou uklízeny dle rozpisu jednotlivých vlastníků na nástěnkách a prostory uklízené dle Dohody o provedení práce za finanční odměnu. Situační plánec úklidu prostor vlastníků a úklidu za odměnu dle Dohody o provedení práce, je na dveřích úklidové místnosti.

Úklid schodišť v budově včetně podestý je ve střídavé, týdenní povinnosti vlastníků bytů na příslušném patře. Na podlaží 0 je úklid pouze podestý u bytů a schodiště od horních domovních dveří na podlaží 0. Střídání úklidu schodišť je ponecháno na dohodě příslušných vlastníků bytů.

Při dlouhodobém porušení povinnosti úklidu bude úklid zajištěn úklidovou firmou, náklady budou účtovány vlastníkům, kteří úklid neprovedli.

Čl.6

Sušárna

Každý vchod budovy Jasanová 1, 3, 5 má samostatnou sušárnu.

Pro nezáměr vlastníků bytů o užívání byla prádelna a mandlovna zrušena a místnost byla přeměněna na společnou záložní sušárnu. Tato sušárna je určena k užívání pro všechny vchody Jasanová 1, 3, 5. Klíč od vstupních dveří je stejný, jako klíč ke vchodovým dveřím do budovy.

Společnou sušárnu je možné využívat pouze v případě zaplnění sušárny příslušného vchodu.

Vlastníci jsou povinni při opouštění prázdné sušárny (platí pro všechny sušárny) uzavřít okna a zbránit tak zbytečným únikům tepla z budovy a v létě pronikání prachu do sušárny a budovy.

Čl.9

Otevírání a zavírání domu

Všechny vstupní dveře do budovy SVJ je možno otevřít klíčem nebo čipem. Zavírání křídel dveří je automatickým zavíračem.

Otevírání dveří bez zamykání není časově omezeno. Je zakázáno nechávat dveře bez dozoru otevřené na aretaci nebo jiným způsobu blokování zavírání a umožnit tak nekontrolovatelný vstup do budovy.

Pokud nebude stanoveno jinou dohodou, dveře se nezamykají.

Pozn.:

Aktualizace Domovního řádu Společenství vlastníků Jasanová 1, 3, 5 Blansko byla provedena 17.10.2024.

Ing. Pavel Kopecký

Předseda SVJ Jasanová 1, 3, 5 Blansko

Společenství vlastníků Jasanová 1, 3, 5
Jasanová 2031/3
BLANSKO
678 01 BLANSKO 1

SVJ