

DOMOVNÍ ŘÁD

Společenství vlastníků Ostružinová 1, 3, 5, 7, 9, Brno

I. ÚVODNÍ USTANOVENÍ

1. Domovní řád Společenství vlastníků vychází ze Stanov tohoto společenství, zahrnuje některá organizační pravidla a upravuje podmínky a způsob užívání bytu, společných prostor a částí domu vlastníky a uživateli bytových jednotek.
2. Ustanovení domovního řádu jsou závazná pro všechny osoby, které užívají bytové jednotky, společné prostory a zařízení domu, pro vlastníky bytových jednotek a členy jejich domácnosti, pro jejich nájemníky (dále jen „uživatel bytu“) a rovněž pro jejich hosty.

II. ZÁKLADNÍ POJMY

1. Bytem se rozumí samostatná bytová jednotka, ohraničená vstupními dveřmi, uzavíracími ventily přívodu teplé a studené vody, plynoměrem a elektroměrem. Součástí bytu jsou rovněž okna a veškerá vnitřní instalace (potrubní rozvody vody a plynu, ústředního topení, elektroinstalace), kromě stoupacích vedení až po uzavírací ventily a kromě hlavního potrubí odpadu. Součástí bytu je dále uzavíratelná sklepní kóje, příslušející k danému bytu.
2. Společnými částmi domu se rozumí části ve společném spoluvlastnictví, určené pro společné užívání, a to zejména základy, hlavní svislé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, výtah, střecha, hlavní vodovodní, kanalizační, elektrické, teplovodní a plynové sítě, společné antény, prostory pro ukládání kol, kočárků a sušení prádla, chodby a další místnosti bez specifického označení a příslušné venkovní prostranství.

III. PRÁVA A POVINNOSTI UŽIVATELE BYTU

1. Každý uživatel bytu je oprávněn užívat byt a společné části domu dle jejich určení a využívat plnění a služeb, jejichž poskytování je s užíváním bytu spojeno. Uživatel bytu je povinen nahradit škody, které na jiných bytech, společných částech nebo zařízení způsobil on nebo jeho hosté. Náhradou škody se rozumí uvedení do původního stavu nebo náhrada nákladů na opravu v penězích.
2. Uživatel bytu je povinen udržovat svůj byt na svůj náklad ve stavu způsobilém k řádnému užívání a provádět včas potřebnou údržbu a opravy tak, aby nerušil, neomezoval (např. kouřením, prachem, hlukem apod.) a ani neohrožoval ostatní uživatele bytů v jejich užívacích právech a oprávněných zájmech, ani společný majetek.
3. Bez souhlasu shromáždění SVJ a bez stavebního povolení není dovoleno provádět takové opravy bytu a jeho zařízení, jimiž by byl měněn vzhled domu, ohrožena jeho statika nebo jinak narušena funkčnost technického zařízení domu (plyn, vytápění, voda, elektrotechnika, vzduchotechnika, domácí telefon, výtah, společná televizní anténa, apod.).
4. Vlastník bytu, který poskytne svůj byt do pronájmu nebo jej přenechá k dočasnému užívání třetí osobě, je odpovědný za to, že tyto osoby budou dodržovat domovní řád v celém jeho rozsahu. Současně oznámí výboru SVJ počet osob, které budou takto byt užívat, aby bylo možno stanovit kalkulační klíč pro rozpočet společných nákladů. Pokud osoby užívající byt nebudou respektovat zásady stanovené tímto domovním řádem anebo obecně platné zásady

slušného občanského soužití, má výbor SVJ právo vymáhat od vlastníka bytu úhradu případně vzniklých škod a zjednání nápravy.

5. Vlastník bytu, který hodlá svůj byt pronajmout anebo přenechat do užívání třetí osobě, projedná před uzavřením smluvního vztahu (nájem, užívání, apod.) tento svůj záměr s výborem SVJ, zejména pak otázku finančního vyrovnání případných dluhů na nájemném nebo fondu oprav. Současně bude projednána nová kalkulace záloh v závislosti na změněném počtu osob užívajících byt. Pokud vlastník bytu svůj záměr s výborem neprojedná, je výbor SVJ v případě nenahlášení osob v bytě pro účely rozúčtování služeb, oprávněn vymáhat smluvní pokutu ve výši 100,- Kč (jedno sto korun českých), za každou nenahlášenou osobu a každý i započatý měsíc.

6. Vlastník bytu, který sám v bytě nebydlí (buď jej pronajímá, anebo jej navštěvuje pouze příležitostně), je povinen oznámit výboru SVJ svou korespondenční adresu nebo jiný způsob kontaktu za účelem doručování nutných informací, pozvánek, event. zjišťování stanovisek nebo rozhodnutí, přijímaných na shromáždění vlastníků a pro případ řešení havárií, oprav a podobně. V případě poskytnutí e-mailu je vlastník povinen informovat výbor SVJ o jeho změnách. Vlastník je povinen kontrolovat došlou elektronickou komunikaci alespoň dvakrát měsíčně, aby bylo možné udržet efektivní komunikaci mezi výborem a členy.

8. Chov a držení zvířat v bytech podléhá obecně závazným právním předpisům a předpisům a vyhláškám Městského úřadu Medlánky, kterými jsou majitelé zvířat povinni se řídit. Uživatel bytu nese plnou odpovědnost za zvířata, která jsou v bytě držena, současně je povinen dbát, aby nedocházelo k rušení užívacího práva ostatních obyvatel domu (hluk, zápach, apod.) a byla dodržována čistota v domě. Znečištění společných prostor, způsobená chovanými zvířaty, je jejich držitel povinen neprodleně uklidit. Dojde-li k poškození některé součásti domu zvířetem, je jeho majitel povinen uvést tuto součást do původního stavu. Neučiní-li tak, může opravu zajistit výbor na náklady majitele.

7. Chov živočichů a zvířat, která mohou ohrozit zdraví nebo život anebo mohou jinak obtěžovat spoluobčany v domě (nadměrně zapáchající, jedovatá nebo jinak nebezpečná) je chovatel povinen projednat s výborem SVJ.

IV. UŽÍVÁNÍ SPOLEČNÝCH ČÁSTÍ DOMU, BEZPEČNOST A POŘÁDEK

1. Z obecně platných předpisů a ze Stanov společenství vyplývá pro vlastníky bytů povinnost pečovat o řádný provoz a technický stav domu. K zabezpečení požadovaného technického stavu domu se provádí základní údržba domu, technické prohlídky, revize a zkoušky, běžné opravy, generální opravy, modernizace a rekonstrukce. V zájmu řádného provedení těchto prací je uživatel bytu povinen umožnit přístup k vodovodní, plynové nebo elektrické instalaci, k topení a ke kanalizačnímu svodu, uzávěrům, hydrantům a měřidlům. Rovněž tak je povinností zpřístupnit ta zařízení, která jsou společným vlastnictvím a nejsou součástí jednotlivých bytů (viz čl. II, odst. 1)

2. Základní preventivní opatření k předcházení poruch a závad:

a) v bytě:

- nepřetěžovat elektrickou instalaci používáním náročnějších spotřebičů než připouští norma;
- používat plynové spotřebiče (sporák) pouze takové, které jsou v dobrém technickém stavu, se spolehlivými uzávěry, zajistit pravidelnou revizi plynové přípojky;

- pravidelně (několikrát ročně) protáčet uzávěry radiátoru topení, ventilů teplé a studené vody, uzávěrů přívodu vody do nádrže klozetové mísy, aby nedošlo k jejich znehybnění;
- průběžně kontrolovat odkapávání vody z ventilů (baterií), radiátorů a únik vody na toaletě (čerení hladiny), případně úniky ve stoupacím vedení vody;

b) ve společných prostorách:

- dodržovat pravidla pro používání výtahu (zejména počet osob, používání výtahu samostatně osobami staršími 10 let), nepřetěžovat výtah, nezasahovat úmyslně do prostoru bezpečnostní lišty;
- dodržovat pravidla požární ochrany, neodkládat na chodbách a schodištích hořlavý materiál, botníky a předměty, které by mohly při požáru bránit úniku osob po schodišti;
- kontrolovat v každém poschodí způsob větrání a po vyvětrání chodbová okna zavírat;
- udržovat pořádek a čistotu, neponechávat na chodbách odpadky;
- sušárny prádla a event. další prostory určené ke zvláštním účelům používat vždy na nezbytně nutnou dobu tak, aby jejich použití bylo k dispozici i ostatním uživatelům. Po použití v místnosti řádně uzavřít okna a místnost uzamknout;
- ve sklepních kójiích a společných prostorech platí zákaz skladování látek snadno vznětlivých či jinak nebezpečných nebo věcí, které mohou být zdrojem šíření hlodavců a hmyzu. Chodby před jednotlivými byty ve všech podlažích a schodiště musí být stále volně průchodné. Je zakázáno zde ukládat zejména hořlavý materiál, botníky a předměty, které by mohly při požáru bránit úniku osob po schodišti. Pro stěhování nebo dočasné uložení věcí budou po dohodě s výborem SVJ určeny prostory ve sklepních prostorech. Při nedodržování tohoto zákazu může výbor SVJ udělit jednorázovou pokutu 1000 Kč za každý jednotlivý (i opakovaný) případ.

3. Předepsané technické, bezpečnostní i požární prohlídky, zkoušky a revize budou organizovány správcem domu a budou hrazeny z fondu oprav SVJ.

4. Uživatelé bytů jsou povinni užívat byt v souladu s dobrými mravy tak, aby neobtěžovali ostatní uživatele nadměrným hlukem. Noční klid musí být dodržován v době od 22.00 hod. do 6.00 hod. V této době není dovoleno hrát na hudební nástroje, používat hlučné domácí elektrospotřebiče (vrtačky, pračky, myčky a jiná hlučná zařízení a přístroje). V této době je žádoucí se bavit, zpívat, poslouchat televizní, rozhlasové nebo jiná audiovizuální zařízení tak, aby jejich nadměrný zvuk neobtěžoval obyvatele okolních bytů. Uživatelé bytu jsou odpovědní i za hluk, který mohou způsobovat s nimi žijící zvířata (štěkání, vytí, apod.) a podle okolností jsou povinni tomu zabránit. Dojde-li k porušování zásad občanského soužití, sousedských vztahů, lze se domáhat ochrany u příslušného orgánu státní správy.

5. Hlučné práce související např. s rekonstrukcí bytu mohou být prováděny pouze v pracovní dny od 8:00 do 18:00 hod. a musí být oznámeny výboru SVJ a vyvěšeny na nástěnkách dotčených vchodů. Hlučné a prašné práce je zakázáno vykonávat v neděli a ve svátek. Při nedodržování tohoto zákazu může výbor SVJ udělit jednorázovou pokutu 1000 Kč za každý jednotlivý případ.

6. Vlastník každého bytu má právo na jeden klíč ke každé ze společných užívaných prostor (kočárkárna, sklepy). Tyto prostory nesmí sloužit ke skladování nepotřebných věcí. O případné změně způsobu užívání těchto prostor rozhodne shromáždění SVJ. Klíče od dalších prostor (nyní mandlovna, sušárna, prádelna – případně jiné užití) budou zapůjčovány členy výboru na nezbytnou dobu.

7. Výtah jsou oprávněni používat všichni uživatelé bytů v souladu s návodem výrobce výtahu. Výtah není dovoleno přetěžovat a při dopravě kočárků a kol, stavebních hmot, materiálu, odpadu po rekonstrukci bytu, rozměrného nábytku apod. je nutné chránit vhodným způsobem stěny výtahu před poškozením.
8. Běžný úklid společných prostor jakož i úklid předsazeného schodiště a přístupového chodníku zabezpečuje SVJ externími dodavateli služeb za úplatu. Pokud uživatel bytu (jím sjednaná služba či firma) znečistí společné prostory (malování, stěhování, stavební úpravy apod.), je povinen zajistit odstranění způsobeného znečištění v každý den, kdy ke znečištění dojde.
9. Na společných balkonech je nutno udržovat pořádek, nesmí zde být odkládán žádný materiál a je nutno kontrolovat uzavření nebo zajištění oken proti poškození větrem nebo nepřízní počasí.
10. Domovní vchodové dveře je nutno během celého dne důsledně zavírat. Uživatelé bytů mohou umožnit vstup pouze vlastním návštěvám nebo očekávaným osobám (opravář, poštovní doručovatel, obchodní partner apod.), avšak nesmí vpouštět do domu cizí osoby, které neznají, nebo se kterými sami jednat nebudou či nechtějí (roznáška letáků, podomní prodejci apod.).
11. Každý uživatel bytu je povinen dodržovat pravidla bezpečnosti práce, zejména při manipulaci s elektrickými a plynovými spotřebiči a při odchodu z bytu se přesvědčit, zda nemůže dojít k únikům vody a plynu a nejsou puštěny elektrické a plynové spotřebiče, které by mohly bez dozoru způsobit havárii či požár.
12. Při haváriích a jiných situacích ohrožujících zdraví, životy a společný i soukromý majetek jsou všichni uživatelé bytů povinni učinit neodkladná opatření k zabránění poškození zdraví a majetku včetně povolání především hasičů, lékařské služby, policie. Při neohrožujících haváriích a poruchách tyto oznámit vždy Výboru SVJ a v případě potřeby přímo servisní službě – k poruchám výtahu a vyproštění osob z výtahu. Kontakty jsou uvedeny na nástěnce vedle hlavního vchodu.
13. Hlavní uzávěry vody, plynu, domovní elektrické rozvodny (pro strojovnu výtahu a pro osvětlení domu) a rozvodné skříně do jednotlivých bytů jsou označeny. Manipulace s těmito zařízeními je povolena pouze oprávněným osobám. Dům je vybaven schémata hlavních uzávěrů, označením umístění hasebních prostředků a únikových cest.
14. 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.
15. Vstup na střechu domu, do strojovny výtahu a do technického podlaží je dovolen pouze oprávněným osobám.
16. V případě vzniku požáru je nutno okamžitě upozornit ostatní obyvatele zvoláním „HOŘÍ“, a zahájit hašení hasicími přístroji nebo hadicí z hydrantů, umístěných na chodbách a neprodleně přivolat hasiče. **Při požáru zásadně nepoužívat k evakuaci výtah!**
17. Kontejnery na komunální odpad jsou umístěny na dvou samostatných k tomu určených přístřešcích. Uživatelé bytu jsou povinni udržovat v těchto místech pořádek a neodkládat zbytečný materiál a odpad mimo odpadní nádoby. Je zakázáno odhazovat odpadky a nedopalky cigaret z oken.
18. Nebezpečný odpad a objemný odpad, který se nevejde do sběrných nádob, nebo není směsným komunálním odpadem (nábytek, koberce, televizory, chladničky apod.), je uživatel

bytu povinen likvidovat odpovídajícím způsobem (například vyvézt do sběrného dvora – neblíže je na ulici Rysova nebo Hapalova).

19. Chodník okolo domu je určen pouze k pěšímu provozu. Ozeleněné plochy kolem domu mají okrasný účel. Uživatelé bytů jsou povinni zabránit znečišťování těchto prostor různými druhy odpadků, papírů, psími exkrementy, nedopalky apod.

20. Uživatel bytu dbá na to, aby se předcházelo výskytu škodlivého hmyzu, případně jiných škůdců, v bytě a jejich rozšiřování. Výskyt škůdců je povinen neprodleně oznámit Výboru SVJ k zajištění zásahu. V tomto případě jsou všichni uživatelé bytů, kterých se případný desinfekční, desinsekční nebo deratizační zásah týká, povinni na výzvu umožnit přístup do bytu. V opačném případě, je-li nutný opakovaný zásah, půjdou náklady na zbytečný zásah k jejich tíži.

21. Ve společných prostorách je zákaz kouření a používání otevřeného ohně. Uživatelé se vyvarují znečišťování parapetů a balkonů ostatních uživatelů a okolí domu, zejména odklepáváním popela, odhazováním nedopalků, smetáním nepořádku z balkonů, nebo stékající vodou z umývání, nebo zalévání rostlin.

22. V každém vchodu je umístěna informační tabule – vývěska, jejímž prostřednictvím jsou uživatelé bytů informováni o skutečnostech týkajících se správy a užívání bytů a domu. Je povinností každého vlastníka a uživatele bytu tuto vývěsku sledovat. Na internetových stránkách www.ostruzinova.eu je taktéž informační web s potřebnými informacemi.

23. Členové jsou povinni označit byty a poštovní schránky štítkem se svým jménem. Označení zvonku na základě jejich žádosti zajistí Výbor SVJ. Doplnění jmen dalších členů domácnosti nebo nájemníků umístit mimo tyto štítky.

24. Květiny na oknech a vnějších parapetech musí být zajištěny proti pádu. Při zalévání je třeba dbát na to, aby voda nestékala a nesmáčela zdi domu.

V. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

1. Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti vyplývající z jiných právních předpisů.

2. Porušování povinností, které ukládá tento domovní řád osobám v domě bydlícím, se považuje za porušení povinností vlastníků bytových jednotek a uživatelů bytů stanovených občanským zákoníkem a stanovami společenství vlastníků bytových jednotek a bude sankcionováno dle těchto předpisů.

3. Domovní řád může být měněn nebo doplňován na základě vzniklých potřeb. Náměty k jeho doplnění nebo úpravám má právo podávat každý z uživatelů bytu. Schvalování doporučených změn se provádí na shromáždění Společenství vlastníků.

Tento Domovní řád byl projednán a schválen usnesením shromáždění Společenství vlastníků dne 7. 12. 2016 a tímto dnem vstupuje v platnost.

Předseda Výboru Sdružení vlastníků Ostružinová 1, 3, 5, 7, 9, Brno
Ing. Vladimír Plšek, Ph.D.