

Společenství vlastníků jednotek pro dům Horácké náměstí 4 a 5

Domovní řád

Čl. I

Vymezení pojmů

1. Dům - budova se rozumí budovy č.p. 1466 a 1467, nacházející se na Horáckém náměstí v Brně.
2. Společenstvím se rozumí společenství vlastníků jednotek, které vzniklo v souladu s ustanoveními zákona č. 72/1994 Sb. ve znění pozdějších předpisů v budově vymezené v odst. 1 tohoto článku (dále jen SVJ).
3. Výborem se rozumí výbor společenství vlastníků jednotek vymezeného v předchozím odstavci.
Výbor je výkonný orgán tohoto společenství.
4. Shromážděním se rozumí shromáždění vlastníků jednotek citovaného v odst. 2 tohoto článku.
Shromáždění je nejvyšším orgánem společenství.
5. Vlastníkem bytu se rozumí osoba nebo osoby, které jsou zapsány jako majitelé u Katastrálního úřadu pro Brno Řečkovice.
6. Nájemníkem se rozumí osoba nebo osoby, včetně právnických osob, které mají od SVJ, nebo od jednotlivého vlastníka pronajatý byt, nikoli však společný prostor domu.
7. Pokud se dále hovoří o právech a povinnostech členů společenství, platí tato práva a povinnosti přiměřeně i pro osoby uvedené v čl. II odst. 1 tohoto řádu s výjimkou práv, která jsou typická pouze pro vlastníky jednotek (např. právo hlasovat, volit či být volen atd.).
8. Pokud se dále hovoří o řádu, má se na mysli tento domovní řád.

Čl. II

Základní ustanovení

1. Domovní řád je závazný pro všechny vlastníky či spoluvlastníky jednotek v budově, dále pro všechny nájemce a návštěvníky budovy.
2. Domovní řád vydává výbor společenství a změny v něm je oprávněn provádět pouze výbor či shromáždění. K přijetí usnesení shromáždění, kterým se mění domovní řád, se vyžaduje souhlas nadpoloviční většiny všech členů společenství.
3. Účelem domovního řádu je vytvoření vhodných podmínek pro bezproblémové a efektivní užívání společných částí domu a jeho nejbližšího okolí. Dále pak má řád přispět k tomu, aby dům byl řádně užíván, udržován na požadované úrovni, aby bylo zabráněno jeho poškozování a znehodnocování. Jeho dodržováním je možné předcházet škodám, zajistit bezpečnost při užívání domů a snižovat náklady při jeho údržbě a opravách.
4. Domovní řád musí být vyvěšen na místě, které je volně přístupné všem uživatelům domu.

Čl. III

Společné části budovy

1. Společnými prostory se rozumí prostory vymezené §2 zákona číslo 72 sbírky 1994 v platném znění.

Jedná se zejména o:

- a) základové konstrukce včetně izolací, nosné svislé a vodorovné konstrukce, obvodové a mezi bytové dělicí zdivo, příčky ve společných částech domu, průčelí včetně fasády,
- b) střecha, její konstrukční a izolační části včetně krytiny, její klempířské prvky, střešní vikýře pro větrání a přisvětlení schodiště, hromosvod, venkovní dešťové svody. Společná televizní anténa (STA),
- c) vnitřní schodiště včetně zábradlí a všech jeho prvků, chodby, vstupy do domu a vnitrobloky,
- d) okna a dveře přímo přístupné ze společných částí domu, vyjma vstupních dveří do jednotek a jejich příslušenství.
- e) sušárna, úklidové místnosti, místnosti údržby,
- f) konstrukční a izolační části lodžii, včetně zábradlí a všech jeho prvků,
- g) rozvody dešťové a splaškové kanalizace (její ležatá část a stoupačka) včetně jejích odvětrání, teplé a studené vody, elektřiny, slaboproudých rozvodů (STA, rozvod telekomunikací, domovního telefonu, včetně jejich rozveden rozvaděčů a prostor pro měření médií. (Rozvody elektřiny končí u bytového jističe, vody u bytového vodoměru, STA u odbočky k jednotce. Kanalizace u odbočky na stoupačce). Venkovní ležatou kanalizaci dešťové a splaškové vody,
- h) vzduchotechnické rozvody větrání a odsávání včetně všech jejich prvků (vyjma ventilátorů v bytových jednotkách),
- i) rozvody tepla - domovní rozvod tepla začíná od výstupu z výměňkových stanic (vyjma radiátorů a ventilů v bytových jednotkách).
- j) výtahy včetně strojoven a výtahových šachet,
- k) veškerá protipožární zabezpečení domu (požární vodovod, požární vzduchotechnika, protipožární vrata, atd.).

2. Všechny tyto společné části mají právo užívat a povinnost podílet se na jejich správě, opravách a údržbě všichni spoluvlastníci z titulu svého spoluvlastnického práva.

3. **Parkoviště před domem není ve vlastnictví SVJ** a lze na něm parkovat pouze na místech k tomu určených, ne na chodníku, příjezdové cestě, či místech **vyhrazených pro nástup požárních jednotek.**

Čl. IV

Práva a povinnosti vlastníků a nájemníků

1. Základní práva a povinnosti vlastníka jsou stanoveny zákonem č. 72/1994 Sb. a stanovami SVJ,

práva a povinnosti nájemníka jsou stanovena v nájemní smlouvě.

2. Vlastník i nájemník je povinen řádně užívat byt a **společné části domu tak, aby neomezoval práva ostatních vlastníků, spojená s užíváním domu.**

3. Vlastník či nájemník je povinen řádně přispívat na provoz domu a služby částkami stanovenými SVJ, zasílanými pravidelnými měsíčními platbami na účet určený

výborem SVJ v tuzemské měně. **Případné poplatky za příjem nestandardní platby** (např. platba ze zahraničí) jdou k tíži vlastníka či nájemníka jednotky.

4. Vlastník či nájemník je povinen předem oznámit výboru SVJ, že žádá o povolení stavební úpravy, a to jak v případě, kdy jde o stavbu kolaudovanou, tak i v případě, kdy stavba podléhá ohlášení stavebnímu odboru Úřadu Městské části, vždy, pokud se mění vzhled domu a vnitřní uspořádání. **Pro stavbu a instalaci venkovních rozhlasových, televizních a dalších antén a jejich svodů při využití společných prostor, například střechy, fasády apod. je třeba předchozího písemného souhlasu výboru SVJ.**

5. Vlastník či nájemník je povinen nahradit škody, které na jiných bytech nebo společných částech nebo zařízení domů způsobil on, jeho rod. příslušníci, nájemníci nebo jeho hosté. Náhradou škody se rozumí buď uvedení do původního stavu nebo náhrada v penězích.

6. Souhlasu výboru společenství je třeba vždy při zásahu do rozvodu tepla, teplé užitné vody,

studené užitné vody, kanalizace, plynu a elektřiny při využití společných prostor.

7. Vlastník či nájemník je povinen v případě nepřítomnosti nad 90 dní oznámit písemně výboru SVJ

místo svého pobytu, případně adresu, či telefon osoby zplnomocněné k zpřístupnění bytu a to především pro případ havárie a jiné mimořádné události.

8. Vlastník je povinen seznámit nájemníka s domovním řádem. Pokud by osoby, užívající byt nerespektovaly zásady stanovené tímto domovním řádem, anebo obecně platné zásady slušného občanského soužití, má výbor právo vlastníka vyzvat jak k úhradě případně vzniklých škod, tak i k ukončení podobného nájemního vztahu.

9. Vlastník je povinen výboru SVJ neprodleně oznámit, pokud se změnila jeho spoluvlastnická práva k domu nebo pokud svůj spoluvlastnický podíl prodal.

Čl. V

Užívání společných částí domů

1. Společné části domů se užívají jen k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení tak, aby

nedocházelo k omezování práv ostatních vlastníků.

2. Společné prostory využívejte s důrazem na dobré sousedské vztahy. Údržbu těchto prostor

provádí správcovská firma, uživatelé by ve vlastním zájmu měli chránit vybavení před poškozením a dbát na dodržování pořádku.

3. Umísťování jakýchkoliv předmětů nepatřících k vybavení domů (kola, botníky, nábytek,

odpad apod.) ve společných prostorách je zakázáno.

4. Způsob užívání sušáren stanoví výbor SVJ.

5. Při zjištění závady či nedostatku ve společných prostorách domu je vlastník či nájemník povinen neprodleně nahlásit tuto skutečnost výboru SVJ nebo správci, dle vydané směrnice výboru SVJ.

Čl. VI

Nebezpečné činnosti

1. Každý obyvatel domu musí dělat vše pro to, aby zabránil vzniku požáru kdekoliv v objektu. To znamená, že kamkoliv do objektu nesmějí být vnášeny a

kdekoliv v objektu nesmějí být skladovány předměty v tuhé, kapalné ani plynné

podobě, které by mohly samy způsobit požár nebo riziko jeho vzniku či šíření neúměrně zvyšovaly.

2. Mezi nebezpečné činnosti patří také grilování a podobná činnost s ohněm na chodbách a lodžích.

Při provozování této činnosti na sebe provozovatel bere veškeré riziko vzniku případného požáru a škody způsobenou touto činností. Nutné je také myslet na okolní byty, které by mohly být obtěžovány kouřem či zápachem. Okolní byty mají právo vyzvat provozovatele této činnosti, aby jí neprováděl.

3. Žádné věci, zvláště hořící předměty jako jsou cigarety, či jejich nedopalky, zápalky nebo předměty

zábavné pyrotechniky nesmějí být vyhazovány z oken, dveří, lodžii nebo ostatních částí objektu

včetně společných prostor.

4. Z důvodu požární a obecné bezpečnosti je zakázáno umísťovat na chodby, schodiště a do společných prostor jakékoliv předměty kromě rohožek a menších okrasných květin. Květiny je povoleno umísťovat pouze se souhlasem bezprostředních sousedů v daném patře.

5. Jestliže budou výše uvedené předměty skladovány na výše jmenovaných místech, bude původce

vyzván k jejich odstranění do 24 hodin. Po uplynutí této lhůty budou tyto předměty odstraněny na

náklady původce. Pokud původce nebude zjištěn, budou tyto předměty odstraněny na náklady všech vlastníků.

6. Sklepní kóje je příslušenstvím k bytu - jednotce. Dveře oddělující kóji od ostatních společných prostor musí být trvale uzamčeny a je v nich zakázáno skladování hořlavín, plynových a tlakových lahví, pohonných hmot a toxických látek. Pokud jsou v sklepní kóji ukládány potraviny, učiní vlastník či nájemce opatření, aby uložené potraviny nebyly zdrojem šíření hmyzu a hlodavců, či zdrojem nákazy.

Čl. VII

Zajištění pořádku a čistoty v domě. Manipulace a umísťování předmětů

1. Vlastníci, nájemníci a osoby s nimi společně bydlící jsou povinni udržovat v domě pořádek a čistotu.

2. Na chodbách a schodištích není dovoleno větrání bytů do vnitřních prostor domů.

Vlastník je

povinen zabezpečit, aby věci uložené ve sklepě nebyly zdrojem šíření hmyzu, hlodavců, zápachu

a ohně.

3. **Ve společných částech domů je zákaz kouření a manipulace s otevřeným ohněm.**

4. Rostliny v oknech, nebo na lodžích musí být zabezpečeny proti pádu a nesmějí znečišťovat majetek ostatních vlastníků. Při zalévání je nutno dbát, aby voda nestékala a nesmáčela zdi.
5. 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.
6. **Přísně zakázáno je vyhazování předmětů z oken nebo lodžii, zejména potravin a jejich zbytků, cigaretových nedopalků a klepání popela.**
7. Čištění věcí na chodbách nebo jiných společných prostorech domu není dovoleno.
8. Je přísně zakázáno blokovat únikové cesty z budovy předměty či jiným způsobem.

Čl. VIII

Domovní klid

1. Vlastníci, nájemníci a osoby s nimi společně bydlící, jsou povinni se trvale chovat tak, aby **neobtěžovali hlukem a jiným konáním své sousedy.**
2. Právo na nerušený odpočinek vyžaduje, aby v době nočního klidu bylo zabráněno jakémukoliv hluku.
Noční klid je stanoven: **od 22.00 do 6.00** hodin, přičemž v pátek a sobotu začíná až ve 23.00 hodin a v sobotu a neděli končí v 8.00 hodin. V této době není dovoleno vykonávat jakoukoliv činnost, která působí hluk či jinak ruší dobré sousedské soužití, např. hlučně se bavit, zpívat, tančit, hrát na hudební nástroje, používat hlučně audiovizuální techniku, bouchat dveřmi, stěhovat nábytek, používat vysavač, pračku či hlučné kuchyňské spotřebiče apod.
3. Je stanovena i doba tzv. **pracovního klidu**, kdy by se neměly provádět hlučné stavební práce (bourání, vrtání, broušení apod.), a to v době **od 20.00 do 8.00** hodin, v **neděli po celý den.**

Čl. IX

Chování a držení zvířat

1. Vlastníci, nájemníci a osoby s nimi společně bydlící nesou plnou odpovědnost za domácí zvířata, která drží ve svém bytě.
2. Vlastníci, nájemníci a osoby s nimi společně bydlící jsou povinni zajistit, aby zvířata nenarušovala výkon užívacích práv ostatních uživatelů bytů a domu, zejména psi svým hlasitým štěkotem, příp. znečišťováním společných prostor. Znečištění nebo škody na společných částech a jiných prostorech a zařízení v domě chovanými zvířaty, jsou jejich vlastníci povinni odstranit.
3. Vydala-li obec vyhlášku, či jiný předpis pro chov domácích zvířat, jsou uživatelé bytu – chovatelé povinni zajistit její dodržování. Výbor si vyhrazuje právo tuto povinnost kontrolovat.
4. Ve společných prostorách je zakázáno venčení domácích zvířat.
5. Při venčení domácích zvířat (především pak psů) v bezprostředním okolí domu, (mimo společných prostor, kde je toto zakázáno), musí být majitel vybaven pomůckami na sběr exkrementů a tyto na své náklady odstraňovat. Každý majitel zvířete může být členy výboru či správcem při venčení vyzván k předložení těchto pomůcek.

Čl. X

Postup při porušení domovního řádu

1. Dohledem nad dodržováním domovního řádu jsou pověřeni všichni vlastníci a nájemníci, dále potom správce, a to v zájmu zamezení znehodnocování majetku. Pokud dojde k porušení povinností stanovených domovním řádem, správce nebo výbor SVJ osobně nebo písemně upozorní na toto porušení osobu, která se závadného jednání dopustila a jedná-li se o nájemce jednotky, pak i vlastníka pronajaté jednotky a vyzve tuto osobu (či osoby), případně i dotčeného vlastníka jednotky k odstranění závadného stavu.
2. Pokud nebude závadný stav odstraněn v přiměřené lhůtě, výbor SVJ písemně vyrozumí dotčeného vlastníka jednotky a uloží mu povinnost, aby se v přiměřené lhůtě vyjádřil ke skutečnostem, které mu jsou kladeny za vinu. Povinnost vyrozumět dotčeného vlastníka a vyžádat si jeho vyjádření odpadá, pokud se tento postup jeví jako neúčelný (např. pro pasivitu při předchozím porušení řádu).
3. Výbor následně v přiměřené lhůtě rozhodne, zda bude splnění povinnosti odstranit závadný stav vymáháno soudní, či jinou cestou. Došlo-li k zvlášť závažnému porušení řádu, či byli porušením způsobeni zvlášť závažný následek, svolá výbor za účelem rozhodnutí o dalším postupu shromáždění. Zvlášť závažným následkem se rozumí zejména vzniklá škoda značné výše, či stav nezanedbatelného ohrožení bezpečnosti, či zdraví uživatelů budovy (například skladování nebezpečných hořlavin, výbušnin, či obdobných látek).
4. Veškeré náklady vzniklé v důsledku porušení povinností stanovených tímto řádem je povinna nahradit osoba, která se dopustila závadného jednání. Jde-li o nájemce, členy jejich společné domácnosti či návštěvy, ručí za splnění povinnosti uhradit náklady vzniklé v souvislosti s porušením domovního řádu vlastníci jednotky, v jehož jednotce uvedené osoby přebývají, popřípadě během návštěvy přebývaly. Totéž platí i pro povinnost náhrady škody vzniklé na společných částech budovy, či na ostatních jednotkách v budově a o úhradě nákladů vynaložených na svolání shromáždění dle předchozího odstavce.

XI.

Závěrečná ustanovení

Tento domovní řád byl schválen shromážděním Společenství pro dům Horácké náměstí 4 a 5 dne 24. 08. 2010 a tímto dnem je platný a účinný.