

Domovní řád domu Zábělská č. 7, 9, 11 v Plzni

Úvod

Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání bytových jednotek, společných částí domu a společných zařízení a vybavení domu, přičemž základní úprava vzájemných vztahů a povinností je stanovena občanským zákoníkem a stanovami Společenství vlastníků jednotek pro dům Zábělská 1152, 1153 a 1154.

Tímto Domovním řádem jsou povinni se řídit všichni vlastníci bytových jednotek a uživatelé bytových jednotek, a to bez rozdílu, zda jsou jejich uživateli trvale, přechodně, nebo na dobu blíže neurčenou.

Článek I. Obecná ustanovení

1. Domovní řád podléhá schválení **Společenstvím vlastníků jednotek pro dům Zábělská 1152, 1153 a 1154 /dále jen společenství vlastníků/** a nabývá účinnosti dnem jeho schválení shromážděním společenství vlastníků.
2. Domovní řád nenahrazuje určení práv a povinností uvedených ve stanovách společenství vlastníků, rozhodnutích výkonného a statutárního orgánu společenství vlastníků, správce domu, případně stanovených usnesením shromáždění společenství vlastníků.

Článek II. Udržování společných částí, zařízení a vybavení domu, včetně bytových jednotek

1. Každý vlastník a uživatel bytové jednotky v domě je povinen dodržovat a respektovat základní pravidla a zásady stanovené tímto domovním řádem, tj.
 - a) počínat si tak, aby při užívání prostor, zařízení a vybavení domu nedocházelo k jejich nadměrnému opotřebení nebo poškození, a aby svou činností neohrožoval, nerušil a neomezoval ostatní uživatele bytových jednotek v jejich právech,
 - b) dodržovat předpisy o požární ochraně, řídit se návodem pro používání výtahu, návody pro používání společných zařízení ve společných prostorech domu, dbát na dodržování zákonných předpisů o ochraně společného majetku a ochraně životního prostředí,
 - c) na své náklady, nerozhodne-li společenství vlastníků jinak, udržovat bytovou jednotku ve stavu způsobitelném k řádnému užívání, zajišťovat, případně umožňovat periodické revize rozvodů elektrické energie a rozvodů plynu včetně plynových spotřebičů, umístěných v prostorech bytové jednotky, stanovené závaznými právními předpisy, přičemž kopie těchto revizních zpráv na požádání předkládat k nahlédnutí správci domu nebo výkonného a statutárního orgánu společenství vlastníků z důvodu jejich zaevidování, zejména pro případ vzniku pojistné události,
 - d) stavební úpravy bytu, jeho zařízení a příslušenství provádět pouze v souladu se zákonem č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v jeho platném znění a dle podmínek uvedených v rozhodnutí příslušného stavebního úřadu, přičemž veškeré změny související s

výměnou bytového jádra, uzavřením lodžie apod., musí být oznámeny předem správci domu a výkonnému a statutárnímu orgánu společenství vlastníků,

- e) zdržet se jakéhokoliv zásahu do společných rozvodů (el. energie, plyn, SV, TUV, topení, včetně regulace, odpadní potrubí, apod.), umístěných ve společných prostorách domu, včetně bytu a bytového jádra,
- f) výjimku k předchozímu odstavci tvoří odstranění havárií a poruch, které by mohly způsobit ohrožení zdraví a majetku, přičemž jakékoliv další zásahy do společných rozvodů mohou provádět pouze osoby s příslušným oprávněním, a to pouze s vědomím výkonného a statutárního orgánu společenství vlastníků nebo správce domu,
- g) umožnit správci domu, pracovníkům firem pověřených výkonným a statutárním orgánem společenství vlastníků nebo pověřenému členu výkonného a statutárního orgánu společenství vlastníků, po předchozím oznámení přístup do bytové jednotky za účelem zjištění technického stavu stavební konstrukce domu, společných zařízení a vybavení domu, odstranění havárie, poruchy, kontrola a výměny společných rozvodů, odpočtů spotřeby TUV, SV a plynu, včetně periodických výměn měřidel a zařízení, vyplývajících ze zákonných předpisů a vyhlášek, případně nutných oprav na společném zařízení,
- h) zajistit na svůj náklad odstranění veškerých závad a poškození, způsobených na společných prostorech, zařízeních a vybavení domu uživatelem bytové jednotky, přičemž o způsobu provedení opravy rozhodne správce domu a výkonný a statutární orgán společenství vlastníků.

2. Každý uživatel bytové jednotky je povinen chránit majetek ve společném vlastnictví před nadměrným opotřebením, poškozením, vandalismem, krádeží a dalšími negativními vlivy.

Článek III.

Užívání společných částí domu a bytových jednotek

1. Z hlediska funkčnosti a užívání společných částí domu, zařízení a vybavení jsou tyto rozděleny na:
- zařízení a vybavení - sušárna, kočárkárna, výtah,
 - místnosti SVJ (místnost pro jednání vlastníků, kolárna, místnost pro uložení materiálu SVJ, úklidová místnost SVJ) apod.,
 - ostatní společné prostory - schodiště a vstupní hala,
 - společné rozvody energií a inženýrských sítí,
 - lodžie, pro které je stanoven zvláštní způsob užívání.
2. Společné části, zařízení a vybavení domu, včetně bytových jednotek, se užívají jen k účelům, ke kterým byly předem určeny kolaudačním rozhodnutím, prohlášením vlastníka případně usnesením shromáždění společenství vlastníků.
3. Kočárkárna - klíč od tohoto prostoru je přidělen vždy v jednom provedení na 1 bytovou jednotku v daném vchodu. V prostoru kočárkárny lze ukládat pouze dětské kočárky, jízdní kola, sánky, lyže, snowboardy, případně jiné podobné sportovní náčiní, dětské hračky (koloběžky, tříkolky, dětská vozítka apod.). Uložené předměty v prostoru kočárkárny si zajistí proti zcizení nebo poškození jejich vlastník. Za uložené předměty nese vždy plnou odpovědnost vlastník uloženého předmětu. Každý uživatel prostoru kočárkárny je povinen při odchodu z kočárkárny ověřit uzavření okna a místnost řádně zamknout.

4. Sušárna - klíče od těchto prostor jsou přiděleny vždy v jednom provedení na 1 bytovou jednotku v daném vchodu. Uživatel sušárny je povinen užívané prostory po jejich využití přiměřeně uklidit. Sušárna je určena ke krátkodobému sušení textilií z domácností jednotlivých vlastníků a uživatelů bytových jednotek v domě (především vypraného prádla a oděvů) a výjimečně i jiných předmětů z domácností jednotlivých vlastníků a uživatelů bytových jednotek v domě (stan, koberec apod.).
5. Klíče od sušárny a kočárkárny nesmí být bez vědomí výkonného a statutárního orgánu společenství vlastníků rozmnožovány, a to ani pro vlastní potřebu. Ve všech společných prostorech domu a zvláště v sušárnách (včetně vstupních chodbiček) a kočárkárnách je zakázáno ukládat hořlavé předměty (papír, textilie, pneumatiky, nábytek apod.).
6. Bytová jednotka – každý uživatel bytové jednotky je povinen užívat bytovou jednotku k účelu, který je v souladu s kolaudačním rozhodnutím, prohlášením vlastníka a způsobem, kterým nebudou upírána nebo omezována práva ostatních uživatelů domu, např. nadměrným hlukem poslechem radia, TV, apod., hlučným chováním a pohybem v bytě (oslavy), případně provozováním jiných činností, které mohou zapříčinit nadměrnou hlučnost, prašnost, zápach, apod. V případě provádění oprav, údržby, přestavby bytu apod., je nutné omezit negativní vlivy na dobu nezbytně nutnou pro provedení těchto činností.
7. Vlastník bytové jednotky je povinen min. 48 hodin před zahájením stavebních úprav prováděných v bytě písemně informovat ostatní uživatele o této skutečnosti, např. vývěskou na nástěnce, s uvedením doby, po kterou bude docházet k nadměrnému hluku, rušení, znečištění okolí příslušného bytu, apod.

Článek IV.

Zajištění nočního klidu, pořádku a čistoty v domě

1. Uživatelé bytových jednotek jsou povinni v době od 22,00 hodin do 6,00 hodin dodržovat noční klid. V této době je zakázáno vykonávat a provozovat jakoukoliv činnost, jejímž důsledkem je zejména nadměrný hluk, otřesy, apod.
2. V době mimo stanoveného nočního klidu lze užívat hudební nástroje, radiové a TV přijímače, apod., v bytových jednotkách a společných prostorech domu takovým způsobem, kterým nebude docházet k rušení nezúčastněných osob.
3. Úklid společných prostor domu je zajišťován výkonným a statutárním orgánem společenství vlastníků smluvním způsobem s úklidovou firmou. Pravidelně (zpravidla 1x týdně) je zajišťován úklid celého schodiště, přízemí domu, vstupní haly, výtahu a vstupního prostoru do domu. Podle potřeby je stejným způsobem zajišťován úklid ostatních společných prostor domu (sušárny, kočárkárny apod.) a důkladnější úklid (okna, dveře apod.).
Vlastníci i uživatelé bytové jednotky jsou povinni se podílet na zajišťování čistoty ve společných prostorech domu v případě, kdy oni sami nebo osoby (případně domácí zvířata), kterým umožnili přístup do domu, znečistily společné prostory domu nad rámec běžného užívání těchto prostor a to tak, že takové znečištění neprodleně odstraní (uklidí). Dále také v případě, že došlo ke znečištění společných prostor domu (venkovní schody, vstupní prostory domu, vstupní hala, prostor za výtahem) především vlivem povětrnostních vlivů (sníh, námraza, zatečení srážkové vody apod.). K zajištění takového úklidu je výkonným a statutárním orgánem společenství vlastníků vydáván závazný týdenní rozpis termínů určujících dobu této povinnosti s číslem bytové jednotky, zveřejněný na domovních vývěškách ve vstupních halách domu; v kočárkárnách domu je zajišťováno náradí a materiál na takový úklid (koště, hrablo, písek, sůl apod.).

4. Větrání bytových jednotek do společných částí domu není dovoleno.
5. Klepání a čištění koberců, rohožek, apod. je dovoleno pouze v prostoru mimo dům. Takovouto a obdobnou činnost je zakázáno provádět z oken, lodžii a ve společných prostorech domu.
6. V případě, že dojde k nadměrnému znečištění společných prostor domu, např. při provádění stavebních úprav, stěhování, apod., je povinností původce znečištění zajistit nápravu takového stavu neodkladně po skončení takovýchto činností.
7. Umísťování jakýchkoliv předmětů ve společných prostorách domu (jízdni kola, nábytek, apod.), vyjma prostorů k tomu přímo určených, není dovoleno.
8. Kouření ve všech společných prostorech domu, včetně výtahu, není dovoleno.
9. Odhazování jakýchkoliv předmětů, včetně nedopalků, žvýkaček, papírů, apod. ve výtahu, včetně výtahové šachty, je zakázáno. V případě zjištění osoby porušující výše uvedené zákazy, bude uplatňována úhrada nákladů vynaložených na vyčištění výtahu a výtahové šachty na vlastníkově bytové jednotky, kterou zjištěná osoba užívá.

Článek V.

Instalace předmětů, zařízení, reklam, apod. na vnější části domu, včetně prostoru střechy

1. Jakýkoliv zásah do obvodového pláště a střechy domu, včetně využití těchto ploch k soukromým účelům, podléhá zvláštnímu schvalovacímu a oznamovacímu režimu ve smyslu zákona č.183/2006 Sb. v jeho platném znění.
2. Při záměru umístit jakýkoliv předmět na střechu domu (zpravidla antény, radiostanice, apod.), je nutné vyžádat si souhlas výkonného a statutárního orgánu společenství vlastníků a splnit oznamovací povinnost k příslušnému stavebnímu úřadu. V případě radiostanic a obdobných zařízení je umístění dále podmíněno schválením příslušného orgánu státní správy v oblasti radiokomunikací.
3. Při záměru umístit jakékoliv zařízení na obvodový plášť domu, kterým dojde k přímému narušení obvodového pláště domu (úchyty, konzoly, apod.) nebo uzavření lodžie (zasklením, mříží, apod.), je nutné dodržet oznamovací povinnost vůči příslušnému stavebnímu úřadu a vyžádat si souhlas výkonného a statutárního orgánu společenství vlastníků. Svévolný zásah do fasády domu bez souhlasu výkonného a statutárního orgánu společenství vlastníků, kterýmkoliv vlastníkem či uživatelem bytové jednotky nebo jakékoliv jiné fyzické či právnické osoby se souhlasem či vědomím vlastníka či uživatele bytové jednotky, je povinen výkonný a statutární orgán společenství vlastníků neprodleně řešit a o provedení nutných opatření vyplývajících z takového neoprávněného zásahu (sankcí, náhradách apod.), jednat a rozhodnout a informovat shromáždění vlastníků.
4. Vstup na střechu domu je povolen pouze pověřeným osobám – správce domu, člen výkonného a statutárního orgánu společenství vlastníků, pracovník pověřené odborné firmy, apod.
5. Umístění jakýchkoliv reklamních a informativních předmětů na vnitřních a vnějších plochách domu podléhá schválení výkonného a statutárního orgánu společenství vlastníků. Pro umístění písemných informací a oznámení je určena informační tabule umístěná zpravidla u hlavního vchodu domu. Umístění reklamy na domu a ve společných prostorách domu může být provedeno pouze na základě

souhlasu výkonného a statutárního orgánu společenství vlastníků a v souladu s platnou obecně závaznou vyhláškou.

6. Květiny v oknech, na balkonech, apod. musí být zabezpečeny proti pádu. Při zalévání je třeba dbát na to, aby voda nestékala, nesmáčela a nepoškozovala zdi domu.

Článek VI. Otevírání a zavírání domu

1. Všichni vlastníci a uživatelé bytových jednotek jsou povinni zajistit uzamčení domu v denní i noční době, to znamená stále.
2. Pro zajištění vstupu do domu obdrží každý vlastník bytové jednotky vždy 2 ks klíčů. V případě požadavku vlastníka bytové jednotky na předání většího počtu klíčů, budou tyto předány proti úhradě nákladů s tímto spojených. Je zakázáno si svévolně opatřovat tyto klíče bez vědomí výkonného a statutárního orgánu společenství vlastníků.
3. Vlastník bytové jednotky není oprávněn, bez vědomí výkonného a statutárního orgánu společenství vlastníků, přenechat klíče od vchodových dveří a od společných prostor domu osobám, které nejsou uživateli bytové jednotky.
4. Je povinností každého uživatele bytové jednotky otevírat vchodové a další dveře v domě řádným způsobem. Použití násilí opravňuje výkonný a statutární orgán společenství vlastníků a správce domu k uplatnění náhrady nákladů souvisejících s opravou nebo výměnou zámků, a to včetně zajištění nové série klíčů pro ostatní uživatele bytových jednotek
5. Je povinností každého uživatele domu při odchodu z objektu zkontrolovat po opuštění domu řádné uzavření vchodových dveří.

Článek VII. Držení domácích zvířat

1. Vlastník bytové jednotky nese plnou odpovědnost za domácí zvířata, která jsou v příslušném bytě držena. Je povinen dbát, aby nedocházelo k rušení užívacího práva ostatních obyvatel domu, aby byla dodržována čistota v domě i na pozemku k domu příslušejícímu a je současně povinen dbát, aby nedocházelo k obtěžování ostatních uživatelů bytových jednotek a jejich ohrožení na zdraví a životě. Držitel domácího zvířete v bytové jednotce je povinen dodržovat platné hygienické předpisy a související zákonné ustanovení.
2. Držitel domácího zvířete je povinen odstranit jakoukoliv nečistotu ve společných prostorech domu a jeho okolí, způsobenou drženým zvířetem.
3. Je zakázáno volné pobíhání držených zvířat po domě a jeho okolí. Při držení většího počtu chovaných domácích zvířat, umístění chovné stanice v bytě, apod., je nutné zajistit souhlas příslušného státního správního orgánu a informovat o těchto skutečnostech výkonný a statutární orgán společenství vlastníků a správce domu.

Článek VIII. Odpady a jejich likvidace

1. K likvidaci tuhého domácího odpadu jsou ze strany výkonného a statutárního orgánu společenství vlastníků a správce domu zajištěny odpovídající sběrné nádoby. Veškerý odpad vzniklý užíváním bytu a společných prostor musí být likvidován způsobem odpovídajícím ustanovení platných zákonných předpisů a vyhlášek.
2. V případě naplnění sběrných nádob musí uživatel domu vyčkat jejich vyprázdnění ve smluvně stanoveném termínu s likvidátorem.
3. Je povinností každého uživatele domu ohlásit výkonnému a statutárnímu orgánu společenství vlastníků nebo správci domu skutečnosti související s neoprávněným využitím sběrných nádob neoprávněnou osobou a uvést všechny skutečnosti, které mohou pomoci zajistit nápravu takového stavu.
4. Pro likvidaci jiného než tuhého domácího odpadu, případně jeho většího množství, ekologicky závadného odpadu, apod. je povinností vlastníka bytové jednotky využít alternativních způsobů likvidace, např. sběrných dvorů, veřejné městské skládky, apod..

Článek IX.

Závěrečná ustanovení

1. Využití bytových jednotek a společných prostor k jinému účelu než pro který byly vytvořeny a kolaudovány, je bez souhlasu společenství vlastníků nepřípustné. To se týká zejména umístění dílen, výroben, skladů např. hořlavých nebo jinak nebezpečných látek a materiálů, provozoven všeho druhu, apod.
2. Ustanovení Domovního řádu se vztahují na všechny uživatele domu v plném rozsahu. Případné porušení ustanovení Domovního řádu řeší výkonný a statutární orgán společenství vlastníků v součinnosti s příslušnými správními orgány. Porušování soužití v domě může být řešeno příslušným obecním úřadem v přestupkovém řízení.
3. Za porušení zásad a pravidel uvedených v tomto Domovním řádu je odpovědnou osobou vždy vlastník příslušné bytové jednotky.
4. Není-li v tomto závazném dokumentu stanoveno jinak, řídí se vztahy příslušnými obecně závaznými právními předpisy, včetně obecně závazných vyhlášek obce a stanovami společenství vlastníků.
5. Domovní řád s platností originálu bude zveřejněn u každého hlavního vchodu na viditelném místě a každý vlastník bytové jednotky obdrží po jedné kopii s platností originálu proti podpisu.

Domovní řád byl projednán a schválen usnesením shromáždění Společenství vlastníků jednotek pro dům Zábělská 1152, 1153 a 1154 dne 31. ledna 2008 a upraven usnesením shromáždění Společenství vlastníků jednotek pro dům Zábělská 1152, 1153 a 1154 dne 26. 4. 2010, dne 4. 4. 2011 a dne 21. 3. 2017.

Pozn. Po jednání shromáždění vlastníků dne 24. 3. 2015, na kterém byly aktualizovány stanovy společenství, zůstává tento Domovní řád stále platným a závazným dokumentem SVJ.