

D O M O V N Í Ř Á D

Společenství vlastníků Brandlova 1560-2

Úvodní ustanovení

1. V návaznosti na příslušné zákony a stanovy Společenství vlastníků Brandlova 1560-2 (dále Společenství) obsahuje domovní řád pravidla pro užívání bytů, nebytových prostor a společných částí domu a jejich zařízení.
2. Dodržování pravidel domovního řádu pomůže zajistit v domě spokojené bydlení všech jeho obyvatel. Povinnost dodržovat domovní řád pak vyplývá z usnesení členské schůze Společenství.

I. Povinnosti Společenství vůči uživatelům bytů

1. Společenství zastupované řádně zvoleným výborem je povinno pečovat o bytový fond, jakož i o dodávku služeb souvisejících s bydlením tak, aby umožnilo uživatelům bytů, členům Společenství i nečlenům, nerušené bydlení a využívání všech služeb souvisejících s bydlením v domě. Zároveň je Společenství povinno zajistit i nerušené užívání pronajatých nebytových prostor. Společenství zejména zajišťuje, aby byla prováděna pravidelná údržba, včasné opravy a podle možností i modernizace společných částí domu. Společenství má v péči zařízení umístěná ve společných částech domu.
2. Společenství vede technickou dokumentaci domu a jeho částí, včetně všech bytů a nebytových prostor.
3. Společenství provádí administrativní a další práce spojené se správou domu (vlastními silami nebo prostřednictvím pověřené osoby či firmy), tj. zejména zajišťuje pravidelné vybírání záloh od uživatelů bytových jednotek i nebytových prostor, za užívání služeb spojených s bydlením a užíváním prostor, provádí (případně schvaluje) úhradu těchto služeb dodavatelům, platí daně a pojištění domu apod.

II. Práva a povinnosti členů Společenství

1. Členové Společenství jsou oprávněni vyžadovat po Společenství, aby mu zajistilo odpovídající užívání bytu, společných částí domu a jejich zařízení a včas odstraňovalo závady, které jej v tom omezují. Žádá-li člen Společenství, aby Společenství odstranilo závady na společných částech domu, které mu brání v řádném bydlení, a Společenství tak v přiměřené lhůtě bez dalšího neučiní, může závady nechat odstranit člen Společenství, pokud na to Společenství předem upozorní. Přiměřené náklady s tím spojené může majitel bytu požadovat po Společenství. Právo na úhradu těchto nákladů má člen Společenství uplatnit bez odkladu, nejpozději však do šesti měsíců. Poté jeho právo zaniká.
2. Úklid, údržbu a opravy bytu a jeho zařízení provádí člen Společenství na svůj náklad, a to v souladu s nařízením vlády č. 258/95 Sb.
3. Stavební úpravy bytu, jimiž se mění vzhled domu nebo jeho vnitřní uspořádání, může uživatel provádět jen s písemným souhlasem Společenství. Pokud při opravách a úpravách bytu bude jeho uživatel užívat společných částí domu nad obvyklou míru, např. k časově omezenému skladování potřebného materiálu, potřebuje k tomu rovněž souhlas Společenství.
4. Člen Společenství je povinen po předchozí písemné výzvě umožnit vstup do bytu či nebytového prostoru zástupci výboru Společenství nebo jím pověřené osobě, a to za účelem kontroly řádného užívání, za účelem instalace a údržby zařízení pro měření a regulaci tepla, teple a studené vody, odpočet naměřených hodnot apod. Obdobně je povinen umožnit přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou v bytě nebo nebytovém prostoru umístěny, nebo jím procházejí. Povinnost umožnit vstup k provedení potřebných prací platí i pro případy, kdy to nezbytně vyžaduje úprava, provoz a opravy ostatních bytů, popřípadě společných částí domu anebo opatření směřující k zamezení či šíření škod z havárie nebo živelné události. V případech nezbytně nutných, směřujících k odstranění havárie a zamezení vzniku následné škody, je člen Společenství povinen umožnit vstup ihned, bez předchozí písemné výzvy.
5. Každý uživatel bytu je povinen v případě, že opouští byt na delší dobu, sdělit výboru způsob zpřístupnění svého bytu v případech nezbytně nutných, směřujících k odstranění havárie a zamezení vzniku následné škody (klíče u sousedů, spojení do místa pobytu, k příbuzným apod.). Nesplněním této povinnosti se vystavuje riziku úhrady vzniklých škod.

III. Užívání společných prostor a zařízení domu

1. Společné prostory a zařízení domu se mohou používat pouze k účelům, pro něž jsou určeny a tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních oprávněných uživatelů. Vchody, chodby, schodiště, sklepy apod. musí zůstat volné. Není dovoleno užívat společné prostory ke skladování cehokoliv, co náleží jen jednomu nebo několika uživatelům bytů v domě, pokud nemají od Společenství povolení k časově omezenému využití těchto prostor pro sebe. Zejména je zakázáno odkládat ve společných prostorách domovní odpad, který obtěžuje zápachem a ohrožuje ostatní uživatele z hygienického hlediska, dále hořlavé a jinak nebezpečné předměty a předměty rozměrné, omezující průchod – odporující požárním předpisům. Zakázáno je rovněž vyhazovat odpadky, nedopalky cigaret či jakékoli jiné předměty z oken a lodžii. Dostatečně velké společné prostory může Společenství vyhradit uživatelům bytů k užívání pro jiný účel, např. pro dětské kočárky a kola.
2. Společná zařízení domu se mohou používat pouze podle pravidel, stanovených Společenstvím. Pokud je používání společného zařízení spojeno se spotřebou energie nebo vody, je uživatel povinen spotřebu Společenství uhradit způsobem, který mu Společenství určí.
3. Uživatelé bytů jsou povinni umožnit výboru Společenství či pověřeným osobám přístup k uzávěrům plynu, vody a tepla a k měřičům spotřeby energie i v případě, že jsou umístěny v jejich bytě.
4. Způsobí-li uživatel bytu nebo osoba s ním bydlící škodu na společných prostorách a zařízeních domu, je majitel bytu povinen je na svůj náklad bezodkladně odstranit. Neučiní-li tak, zajistí odstranění škody Společenství na náklad viníka.
5. Není dovoleno znemožňovat přístup ke společným zařízením domu, jako jsou například uzávěry hydrantů, kanalizační čistící otvory, měřiče a jiná podobná zařízení.
6. Je zakázáno vstupovat na střechu domu, protože její úprava není nášlapná. Přístup je povolen pouze pověřeným osobám a odborným firmám za účelem opravy a údržby.
7. Umísťování externích zařízení (antény, sušáky, klimatizace, mříže, zasklení lodžii apod.) na plášť budovy je možno pouze se souhlasem výboru Společenství. Montáž musí být provedena odbornou firmou. V případě umístění na lodžie a balkony nesmí tato zařízení bez souhlasu výboru Společenství přesahovat přes půdorysný pohled domu.

IV. Zajištění pořádku a čistoty v domě

1. Uživatelé bytů a osoby s nimi bydlící jsou povinni udržovat čistotu a pořádek v domě.
2. Je zakázáno kouření ve všech společných prostorách domu, zejména ve výtahu.
3. Společenství zajišťuje pořádek a čistotu ve společných prostorách domu a na přilehlých pozemcích, zejména a) mytí a úklid schodiště a chodeb, čištění oken a zábradlí na chodbách a schodištích, udržování čistoty v místnostech určených ke společnému užívání b) úklid a odklizení sněhu z chodníků přilehlých k domu c) osvětlování schodišť, chodeb a jiných společných prostor d) zajišťuje údržbu a opravy společných prostor a zařízení celé budovy včetně vlastních pozemků.

V. Otevírání a zavírání domu a přístup ke společným částem domu

1. Každý uživatel bytu či nebytového prostoru obdrží od Společenství za úhradu čipy, klíče či jiný technický prostředek, umožňující vstup do domu.
2. Klíče od společných částí domu, které mohou být užívány uživateli bytů, např. od kočárkárny, kolárny, sušárny, apod., jsou uloženy u výboru Společenství. V případech trvalejšího a častého užívání příslušné části domu uživatelem bytu mu Společenství může poskytnout na požádání a za úhradu klíč.
3. Klíče od místností, kde jsou obsluhována zařízení domu, např. do strojovny výtahu, hlavních uzávěrů plynu, vody a hlavních měřidel spotřeby vody, tepla apod. jsou uloženy u výboru Společenství.
4. Každý uživatel bytu a osoby s ním bydlící jsou povinni zavírat vstupní dveře domu a po skončení užívání společných částí domu zamykat i tyto části.

VI. Klid v domě

1. Uživatelé bytu jsou povinni zdržet se takového jednání a počínání, které by rušilo ostatní obyvatele domu, zejména sousedy, zvláště nadměrným hlukem, zápachem apod.
2. Pokud nelze jinak a uživatel bytu je nucen způsobit nadměrný hluk v bytě, např. v důsledku opravy bytu, oznámí to předem svým sousedům s tím, že hlučné práce zkrátí na nejkratší možnou dobu.
3. V době nočního klidu od 22 hodin do 6 hodin nesmí být obyvatelé domu rušeni hlukem, hlasitou hudbou či jinak. Úplný zákaz rušení klidu platí v neděli a státem uznaných svátcích.
4. Uživatelé - nájemci nebytových prostor v domě jsou povinni respektovat příslušné právní předpisy upravující provozování jejich činnosti z hlediska hlučnosti a respektovat požadavky správce domu. Jakákoliv hlučná výrobní činnost v prostorách v domě je zakázána.
5. Dojde-li k porušení zásad občanského soužití a sousedských vztahů, lze se domáhat ochrany u příslušného odboru státní správy.

VII. Vyvěšování, vykládání a čištění věcí

1. Umísťovat věci na vnější konstrukci balkonů, lodžii a oken či na fasádu nebo střechu je možné jen se souhlasem výboru.
2. Květiny a jiné předměty v oknech a na balkonech musí být zabezpečeny proti pádu. Při zalévání rostlin je nutno dbát, aby voda nestékala a nesmáčela zdi.
3. K instalaci venkovních rozhlasových a televizních antén a jejich svodů je třeba souhlasu Společenství.
4. 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.
5. Čištění věcí na chodbách nebo v jiných společných prostorách domu není dovoleno.

VIII. Informační zařízení v domě

1. Společenství instaluje na vhodném, všem přístupném místě v domě informační vývěsku, jejímž prostřednictvím předává správa domu informace uživatelům bytů.
2. Společenství zajistí vhodné označení každého bytu řadovým číslem. To platí též o označení podlaží, výtahu, společně užívaných místností, hlavních uzávěrů plynu, hlavních měřidel apod.
3. Uživatelé bytů jsou povinni označit svůj byt, zvonek, schránku na poštu jmenovkou se svým jménem, popř. se jménem podnájemníka.
4. Jakékoliv informační zařízení, např. firemní či reklamní štít, je možné umístit na dům jen se souhlasem výboru Společenství a při dodržení příslušných předpisů.

IX. Chov domácích zvířat

1. Uživatelé bytů mohou chovat jen přiměřený počet domácích zvířat. Hodlají-li chovat větší počet zvířat nebo chovat zvířata, která mohou být nebezpečná svému okolí, jsou povinni požádat o souhlas Společenství.
2. Uživatelé bytů jsou odpovědní za zvířata jimi chovaná. V této souvislosti jsou povinni zajistit, aby zvířata nenarušovala soukromí ostatních uživatelů bytů a dalších uživatelů domu, zejména nadměrným hlukem, zápachem, výkaly apod. Znečištění společných částí a jiných prostor a zařízení v domě chovanými zvířaty jsou jejich držitelé povinni neprodleně odstranit. To platí i o škodách, které zvířata v domě způsobí.
3. Vydala-li obec vyhlášku či jiný předpis pro chov domácích zvířat, jsou uživatelé bytu povinni zajistit jejich dodržování.

X. Ustanovení společná a závěrečná

1. Tento domovní řád platí pro uživatele bytů i nebytových prostor v domě.
2. Jsou-li uživateli bytů v domě i nájemníci - nečlenové Společenství, vztahuje se na ně tento domovní řád s tím, že jejich bydlení je upraveno nájemní smlouvou uzavřenou podle občanského zákoníku se všemi důsledky, které z toho plynou.
3. Spory vzniklé mezi uživateli bytů navzájem a mezi Společenstvím a uživateli bytů, které vznikly ve vztazích upravených tímto domovním řádem, řeší výbor, pokud řešení nenáleží jinému orgánu.
4. Tento domovní řád musí být trvale vyvěšen v domě na místě přístupném všem osobám v domě bydlícím, zpravidla blízko hlavního vchodu do domu.
5. Domovní řád v tomto znění byl schválen shromážděním vlastníků dne 22. 9. 2020.