

Domovní řád

Společenství vlastníků jednotek pro dům

Zikova 2113/22,

Zikova 2114/24,

Zikova 2115/26 v Brně.

Domovní řád má přispět k tomu, aby vztahy a vzájemné soužití mezi vlastníky (podnájemníky) bytů SVJ byly vyrovnané, přátelské nebo alespoň uspokojující. Za účelem zabezpečení pořádku a čistoty v domě, zajištění řádného užívání bytů, jakož i ve snaze předcházet možným problémům, vydává výbor SVJ tento domovní řád, který je závazný pro všechny vlastníky (podnájemníky) bytů v našich domech, jakož i pro všechny osoby, které se v domě zdržují.

Článek 1 - Úvodní ustanovení

domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání domu, bytů, nebytových prostor a společných částí domu, přičemž základní úprava vzájemných práv a povinností mezi členy SVJ (případně vlastníky a podnájemníky) je v této oblasti stanovena Občanským zákoníkem, zákonem č. 366/2013 Sb. v plném znění a platnými stanovami SVJ. S tímto Domovním řádem jsou povinni se seznámit a dodržovat ho všichni členové SVJ.

Článek 2 - základní pojmy

1. Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k bydlení.
2. Nebytové prostory jsou jednotlivé místnosti nebo soubor místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k jiným účelům, než k bydlení (např. k podnikání, společenské a zájmové činnosti). Nebytové prostory nejsou příslušenství bytu ani společné prostory (části) domu.
3. Příslušenstvím bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem používány (např. sklepní box, spížní komora mimo byt a pod.).
4. Společnými částmi domu jsou části určené pro společné užívání, zejména základy, střecha, hlavní svíslé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, výtahy, balkony, kolárny, společenská místnost, komíny, rozvody teplé a studené vody (po bytový uzávěr), rozvody tepla (až po uzávěry radiátorů), hlavní rozvody kanalizace (až po bytovou odbočku), rozvody plynu (až po bytový uzávěr), elektřiny (až po hlavní bytový jistič u měření el. energie), společné antény, a to i když jsou umístěny mimo dům, hromosvody a sdělovací rozvody, dále se za společné části domu považují příslušenství domu.
5. Vlastníkem (bytu či nebytového prostoru) se rozumí osoba nebo osoby, které jsou zapsány jako majitelé u Katastrálního úřadu v Brně.

6. Podnájemníkem se rozumí osoba nebo osoby, včetně právnických osob, které mají od jednoho vlastníka pronajatý byt či nebytový prostor, nikoli však společný prostor domu.

Článek 3 - Práva a povinnosti vlastníka bytu

1. Základní práva a povinnosti z vlastnictví bytu jsou stanoveny nařízením č. 366/1994 Sb., občanským zákoníkem a Stanovami společenství vlastníků domu.

2. Žádný byt nesmí být používán k jinému účelu, než k jakému byl kolaudován a nesmí být užíván ke komerčním nebo jiným profesionálním účelům. Vlastník bytu musí předem písemně požádat výbor Společenství o povolení k jiné činnosti, než je uvedeno v kupní smlouvě. Tato činnost nesmí být v rozporu se zákony, pravidly a smí být v bytě vlastníka vykonávána jen na základě tohoto povolení.

3. Základní povinností vlastníka bytové jednotky v domě, vyplývající ze zákona, je platit řádně a včas příspěvek do fondu oprav a zálohy na služby podle aktuálního rozpisu plateb vyhotoveného správcem.

4. Vlastník bytu, který svůj byt pronajímá, je i nadále zodpovědný za to, že podnájemníci budou byt užívat v souladu se Stanovami společenství a jeho Domovním řádem.

Vlastník bytu je také povinen tuto skutečnost do 14 dnů oznámit písemně výboru SVJ:

Vlastník bytové jednotky je dále povinen:

- a) oznámit správci domu počet osob, které budou byt užívat, spolu s kontakty, telefonem, případně e-mailovou adresou uživatele
- b) oznámit výboru SVJ svou korespondenční adresu, telefon, případně e-mailovou adresou pro případ havarijních situací a za účelem doručování důležitých informací.

5. Vlastníci (podnájemníci) jsou povinni při výkonu svých práv dbát na to, aby v domě bylo vytvořeno prostředí, zajišťující ostatním vlastníkům výkon jejich práv. Výkon práv a povinností vyplývajících z vlastnického vztahu nesmí bez právního důvodu zasahovat do práv a oprávněných zájmů jiných osob a nesmí být v rozporu s dobrými mravy.

6. Vlastníci (podnájemníci) jsou povinni po předchozím oznámení umožnit vstup do bytu či nebytového prostoru za účelem provedení odečtu, kontroly, příp. výměny měřidel tepla, plynu, elektrické energie, teplé a studené vody.

7. Vlastník je povinen učinit opatření, aby v případě naprosté nutnosti (porucha vodovodního potrubí nebo elektrického vedení, při požáru apod.) a pro provedení oprav schválených Společenstvím vlastníků, mohla být zpřístupněna jeho jednotka. Ve výjimečných případech (havárie, ohrožení života a zdraví osob, bezprostředně hrozící škoda na majetku) bude zajištěno zpřístupnění bytu policií i bez souhlasu vlastníka.

8. V zájmu předcházení násilnému otevření bytu (nebytových prostor) z důvodu havárie apod. se doporučuje, aby v případě déle trvající nepřítomnosti uživatele bytu vlastník bytové jednotky oznámil Společenství místo pobytu nebo adresu a telefon zplnomocněné ke zpřístupnění bytu.

Článek 4 - Úprav bytu

1. Každý vlastník má právo svoji bytovou jednotku na své náklady zdokonalovat a zvyšovat její komfort. Tyto změny musí být v souladu se stavebním zákonem, statikou domu, a jeho konstrukcí a technickým řešením. Vlastník 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 Brno - Líšeň, vždy pokud se mění vnitřní uspořádání.
2. Souhlas výboru SVJ je třeba vždy při zásahu do rozvodu tepla, teplé užitné vody, studené užitné vody, kanalizace, plynu a elektřiny.
3. Zároveň vlastník upozorní písemně, vyvěšením na nástěnku, ostatní majitele bytů o tom, že bude provádět stavební úpravy.
4. Každý kdo provádí jakékoliv úpravy zodpovídá za škody vzniklé v jednotlivých bytech a ve společných prostorách. A je povinen provádět průběžně úklid nepořádku po provedených úpravách. Dále při používání výtahu při přepravě materiálu, nábytku či neskladných věcí jej zabezpečit proti poškození.
5. Při úpravách v bytě hlučnějším způsobem berte ohled na spolubydlící z domu

Článek 5 - Zdroje informací

1. Základním zdrojem informací pro všechny obyvatele jsou nástěnky v přízemí jednotlivých domů. Jejím prostřednictvím předává výbor Společenství nejdůležitější informace všem obyvatelům domu.
2. Vlastníci (podnájemníci) v případě žádosti, stížnosti atd. komunikují písemně. Dopis musí obsahovat všechny standardní náležitosti a hlavně musí být podepsán. Výbor odpovídá rovněž písemnou formou s řádným zdůvodněním nebo odvoláním se na příslušný zákon, vyhlášku, nařízení, Stanovy apod.

Článek 6 - Držení domácích zvířat

1. Vlastník (podnájemník) nese plnou odpovědnost za domácí zvířata, která jsou v bytě držena (psi, kočky, morčata, apod.)
2. V zájmu zachování hygieny, čistoty a pořádku v domě, bezpečného a klidného občanského soužití je držitel domácího zvířete povinen ve společných prostorách domu a jeho okolí zamezit volnému pobíhání jím držovaných zvířat, dbát, aby zvířata neznečišťovala společné prostory, jakož i venkovní okolí domu (vstupy, rohy ...) a dojde-li ke znečištění, je povinen vše neprodleně odstranit.
3. Je současně povinen dbát, aby nedocházelo k rušení vlastnického práva ostatních obyvatel domu a byla dodržována čistota v domě a respektovat patné hygienické předpisy a zásady, jakož i veškeré vyhlášky města upravující podmínky chovu zvířat.

Článek 7 - Užívání společných prostorů a zařízení domu

Společné části domu se užívají jen k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení. Umíst'ování či skladování jakýchkoliv předmětů, nepatřících k vybavení domu, není ve společných prostorách dovoleno s výjimkou těch, pro které je daný prostor určen (např. kočárky v kočárkárně, kola v kolárně, apod.) nebo těch, které patří k vybavení domu.

1. Vlastníci (podnájemníci) bytů jsou povinni dodržovat veškeré předpisy upravující oblast protipožární ochrany.
2. Chodby před jednotlivými byty ve všech podlažích a schodiště musí být stále volně průchodné.
3. Vstup na střechu domu, do strojovny výtahu a do technického podlaží je dovolen pouze oprávněným osobám.
4. Zjistí-li někdo jakoukoliv závadu na společné části domu, ať ji neprodleně oznámí některému z členů výboru SVJ.

Článek 8 - Sklepy a ukládání věcí ve sklepních kójiích

1. Sklepy jsou určeny především k ukládání osobních věcí uživatele. Bez předchozího písemného souhlasu Společenství nemohou být používány k jiným účelům.
2. Jakékoliv rozšiřování sklepních boxů je zakázáno.
3. Ve sklepech není dovoleno garážovat jednostopá motorová vozidla.
4. Ve sklepech je zakázáno ukládat látky snadno vznětlivé či jinak nebezpečné. Majitel bytu je povinen učinit taková opatření, aby věci skladované ve sklepech nebyly zdrojem šíření hmyzu a hlodavců, nebo nepříjemného zápachu.
5. Ve sklepech je zakázáno používání otevřeného ohně, kouření a skladování hořlavých látek.
6. Je zakázáno jakákoliv neodborná manipulace nebo úpravy na elektrickém osvětlení.
7. V zimním období nesmí zůstat sklepní okénka otevřená.

Článek 9 - Společenská místnost

Společná zařízení (společenská místnost) domu se mohou používat pouze podle pravidel stanovených výborem Společenství. Pokud je používání společného zařízení spojeno se spotřebou energie nebo vody, je uživatel povinen spotřebu uhradit způsobem, který mu výbor určí.

Článek 10 - Vyvěšování a umíst'ování věcí

1. Vlastníci (podnájemníci) bytů nesmí bez písemného souhlasu Společenství umíst'ovat na vnější konstrukce oken, na fasádu, střechu a anténní stožár jakékoliv zařízení a předměty. Žádné televizní nebo rádiové antény, markýzy, stínidla, zástěny, klimatizační jednotky, kouřové komíny nesmějí viset nebo být vztyčovány na exteriéru budovy.
2. Sušení prádla na balkonech, lodžiiích je povoleno pouze uvnitř balkonu na konstrukcích k tomu účelu zhotovených.

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

4. Pro stavbu a instalaci venkovních rozhlasových a televizních antén a jejich svodů je třeba předchozího písemného souhlasu Společenství. Do fasády není povoleno vrtat, či jinak uchycovat konzoly na satelity, květiny nebo sušáky.

Článek 11 - Zajištění pořádku a čistoty v domě

1. Vlastníci (podnájemníci) bytů jsou povinni podílet se na zajišťování pořádku a čistoty v domě, zejména na úklidu společných prostor v domě, zametání a mytí schodů a chodeb, výtahů, udržování čistoty ve sklepech, čištění schodišťových oken, zábradlí, osvětlovacích zařízení, vchodových dveří a odklizení sněhu z chodníků přilehlých k domu v zimním období, pokud není dohodnuto jinak. Současně jsou povinni udržovat čistotu a popelnicových a kontejnerových stání.

Článek 12 - Otvírání a zavírání domu.

1. Vlastníci (podnájemníci) bytů jsou povinni zamykat dům v době od 20.00 do 6.00 hod. V případě, že shromáždění vlastníků bytů rozhodne o tom, že dům bude uzavřen stále, jsou všichni obyvatelé domu toto rozhodnutí povinni respektovat.

2. Vlastníci (podnájemníci) bytů jsou povinni při svém příchodu nebo odchodu z domu kontrolovat, zda jsou vstupní dveře dovřeny.

3. Do domu lze umožnit vstup pouze vlastním návštěvám a osobám, u kterých není pochyb o bezproblémovém účelu návštěvy.

4. Jakákoli škoda na společném majetku, způsobená nedbalostí vlastníka (podnájemníka) bytu, člena jeho rodiny, jeho hostů nebo zvířaty, bude naúčtována tomuto vlastníkovi.

5. Klíče od společných prostor a zařízení domu, včetně těch prostorů, kde je umístěn hlavní uzávěr plynu, vody apod., jsou podle rozhodnutí výboru Společenství uloženy na určeném místě. O místě uložení, popř. o přijatých změnách, budou vlastníci bytů informováni na nástěnce domu.

Článek 13 - klid v domě.

1. Vlastníci (podnájemníci) bytů jsou povinni užívat byt v souladu s dobrými mravy tak, aby neobtěžovali ostatní bydlící v domě nadměrným hlukem.

2. V době od 22.00 do 6.00 hod., jsou vlastníci 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 apod. Rovněž je povinností vlastníků ztlumit rozhlasové a televizní přijímače, gramofony, magnetofony apod.

3. Na upozornění vlastníka (podnájemníka) bytu pracujícího na nočních směnách anebo v jejichž domácnosti jsou děti mladší tří let, je vlastník (podnájemník) bytové jednotky povinen omezit hluk i ve dne.

Článek 14 - Dodržování požární bezpečnosti

Všichni obyvatelé domu jsou povinni dodržovat požární bezpečnost a Požární řád.

Článek 16 - Závěrečná ustanovení.

1. Vlastníci bytů nesmí nad míru přiměřenou poměrům obtěžovat sousedy zejména hlukem, prachem, kouřením, plyny, párami, pachy, pevnými a tekutými odpady či vibracemi.
2. Porušování soužití v domě bude řešeno příslušným Městským úřadem v přestupkovém řízení.
3. Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti vyplývající z jiných právních předpisů.
4. Ustanovení domovního řádu se vztahují i na podnájemníky bytů v domě.
5. Všichni uživatelé bytů by měli dohlížet na dodržování domovního řádu a to v zájmu zamezení znehodnocování našeho společného majetku.
6. Domovní řád může být měněn nebo doplňován na základě vzniklých potřeb. náměty k jeho doplnění nebo úpravám má právo podávat každý z vlastníků (podnájemníků) bytu výboru, který je projedná a podle výsledku zapracuje. Případné schvalování doporučených změn se provádí na schůzi Společenství vlastníků.

Domovní řád byl schválen výborem společenství vlastníků jednotek pro dům Zikova 2113/22, Zikova 2114/24 a Zikova 2115/26 v Brně dne 8.7. s účinností od 8.7.2015 a platí na dobu neurčitou.

V Brně dne 8.7.2015

Společenství vlastníků jednotek
Zikova 22, 24, 26
Zikova 24, 628 00 Brno
IČO: 26 26 45 52

Za SVJ pro dům Zikova 2113/22, Zikova 2114/24 a Zikova 2115/26: