

DOMOVNÍ ŘÁD

Společenství vlastníků Boloňská 305

Článek I.

Úvodní ustanovení

- (1) Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání domu, bytů a nebytových prostor a společných částí domu ve vlastnictví Společenství vlastníků Boloňská 305 (dále jen „SVJ“), přičemž základní úprava vzájemných práv a povinností mezi společenstvím a jeho členem je v této oblasti stanovena zákonem č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, v platném znění, občanským zákoníkem a stanovami SVJ. Právní vztahy výslovně neupravené v tomto domovním řádu se řídí ustanoveními obecně závazných právních předpisů.
- (2) Pokud se v tomto domovním řádu hovoří o bytech, rozumí se tím podle povahy věci i nebytové prostory.

Článek II.

Obecná ustanovení

- (1) SVJ je povinno zajistit uživatelům bytů a nebytových prostor plný a nerušený výkon jejich práv, udržovat dům a společná zařízení v dobrém stavu a zajišťovat služby spojené s bydlením.
- (2) Uživatelé jsou povinni užívat byt, společné prostory a zařízení domu řádně a podle jejich určení. Jsou povinni zachovávat zásady společného soužití, ustanoveních platných předpisů a tohoto domovního řádu tak, aby všem uživatelům v domě bylo zaručeno nerušené užívání bytů, společných prostor a zařízení domu.
- (3) SVJ prostřednictvím správní firmy vystavuje všem uživatelům evidenční list, ve kterém specifikuje náklady spojené s vlastnictvím bytu u vlastníků, jakož i výši záloh za poskytované služby.
- (4) Každý uživatel je povinen zpřístupnit byt k montáži technických zařízení jako jsou vodoměry, termostatické ventily a poměrové měřiče tepla, apod., a k odečtu těchto zařízení, jakož i k jejich opravám, údržbě a výměně.

Článek III.

Údržba a opravy

- (1) SVJ je povinno udržovat dům a jeho společné prostory v řádném stavu, provádět potřebnou údržbu.
- (2) Vlastníci bytů zajišťují na své náklady veškeré opravy a práce spojené s obvyklým udržováním bytu, jeho příslušenství a vybavení.
- (3) Uživatelé nesmí provádět bez předchozího souhlasu výboru SVJ (dále jen výboru) nebo ostatních majitelů bytů a bez potřebného stavebního řízení před příslušnými orgány státní správy stavební úpravy nebo jiné podstatné úpravy v bytě nebo nebytovém prostoru, jakož i na vnější straně bytů a nebytových prostor (umístování antén, reklam, vlajek, sušáků, vnějších žaluzií aj.).
- (4) Uživatel bytu je povinen po předchozí výzvě umožnit vstup do bytu a dalších prostor osobám pověřených výborem, či členům výboru za účelem kontroly stavu bytu včetně společných a nosných prvků a inženýrských sítí (voda, elektrické energie, plyn, ÚT, STA a kabeláž pro datové sítě). Uživatel nesmí zasahovat do v předchozí větě

uvedených prvků a zařízení. V případě neoprávněného zásahu se vystavuje správní či trestněprávní zodpovědnosti.

- (5) Uživatelé jsou povinni uhradit škody vzniklé porušením povinností, odstranit závady a poškození v bytě, jakož i odstranit závady a poškození, které způsobili v domě a jeho společných prostorách sami, nebo jež způsobili osoby, které s nimi v bytě bydlí.

Článek IV.

Úhrady za užívání bytů a nebytových prostor

- (1) Vlastníci bytů jsou povinni hradit SVJ vždy nejpozději do posledního dne běžného kalendářního měsíce příspěvek do fondu oprav a další platby, stanovené zálohy za služby spojené s užíváním bytu.
- (2) Vyúčtování služeb provede správní firma nejpozději do 4 měsíců po skončení zúčtovacího období.
- (3) Případné přeplatky z vyúčtování vyplatí SVJ do 2 měsíců po vyhotovení vyúčtování. Přitom je oprávněno započítat proti tomuto přeplatku jakékoli pohledávky, které má proti uživateli.
- (4) Uživatelé jsou povinni uhradit nedoplatky z vyúčtování služeb do 2 měsíců od doručení vyúčtování.
- (5) Uživatelé jsou povinni hlásit výboru a správní firmě nejpozději do jednoho měsíce ode dne, kdy změna nastala, každou změnu údajů zapsaných v seznamu členů, jakož i změnu počtu osob, které mají v jednotce domácnost a bydlí v ní po dobu, která činí v souhrnu nejméně 3 měsíce v kalendářním roce.

Článek V.

Užívání společných prostor a zařízení

- (1) Společných prostor a zařízení lze používat jen k účelům, ke kterým byly zřízeny.
- (2) Dětské kočárky, kola lze umisťovat pouze ve vyhrazených prostorách (kočárkárně, kolárnách). V jiných společných prostorách nelze tyto předměty umisťovat, a to ani krátkodobě.
- (3) Ve společných prostorách domu, kočárkárně, kolárnách apod. nelze umisťovat žádné jiné předměty patřící uživatelům bytů, než které domovní řád připouští. Přípustné je pouze krátkodobé umístění v souvislosti s opravami a údržbou bytů (např. malování) po předchozí dohodě s výborem. Ten, kdo takové předměty umístil, odpovídá za případné škody vzniklé tímto jejich umístěním. Je dále povinen tyto předměty co nejdříve poté, co pomine potřeba jejich umístění, odstranit a provést úklid jimi způsobených nečistot a nepořádku.
- (4) Není dovoleno větrání bytů, zejména zápachu z toalet, kuchyňských pachů, cigaretového dýmu apod. do společných prostor domu.
- (5) Není dovoleno kouření ve společných prostorách domu, lodžiích, ve vnějších vstupních prostorách domu. Vyhazování nedopalků z oken a před domem.
- (6) Domovní odpad smí být odhazován jen do nádob pro tento odpad vyhrazených. Je-li v domě, resp. pro dům k dispozici více nádob pro třídění odpadu, jsou uživatelé povinni odpad třídit a ukládat do nádob podle jejich určení.
- (7) Hlavní uzávěry vody, plynu, elektřiny, vstupy na chodbách pro STA a datové kabely, čisticí kanalizační otvory apod. nesmí být zastaveny předměty. Manipulovat s nimi mohou jen oprávněné osoby. Případné dočasné uzavření vody, plynu nebo zastavení dodávky elektřiny či tepla z důvodu prací na těchto zařízeních, jejichž termín je předem

znám, musí být oznámeno vyvěšením na informační tabuli v domě nebo individuálním sdělením uživatelům dotčených bytů.

- (8) Výtahy smí užívat jen osoby starší 15-let, mladší jen tehdy, dovoluje-li to výrobce výtahu. Pravidelné užívání výtahu přísluší jen uživatelům bytů od 1. patra výše; uživatelé bytů v nižších patrech mohou výtah pravidelně používat pouze tehdy, pokud za jeho užívání platí úhrady.
- (9) Při stěhování se smí používat jen velký nákladní výtah, stěny a podlaha výtahu musejí být dostatečně zakryty, aby nedošlo k jejich poškození.

Článek VI.

Udržování pořádku a čistoty v domě

- (1) Všichni uživatelé a osoby s nimi bydlící jsou povinni dbát o zachování pořádku a čistoty v domě a jeho okolí. Zejména nesmějí v domě odhazovat žádné odpadky, znečišťovat chodby bahnem z obuvi, kol nebo kočárků, ukládat v okolí domu mimo určených nádob jakýkoli odpad apod. Veškeré jimi způsobené znečištění jsou povinni neprodleně odstranit.
- (2) SVJ zajišťuje úklid a udržování čistoty a pořádku ve společných prostorách domu a na přilehlých plochách, jakož i čištění a úklid podest domu. SVJ nezajišťuje úklid dílčích společných chodeb k bytovým jednotkám. Úklid těchto dílčích chodeb k bytovým jednotkám si zajišťují majitelé či uživatelé těchto bytových jednotek.
- (3) Je zakázáno vyhazování jakýchkoli předmětů a odpadků z oken bytů na ulici, do předzahrádek.
- (4) Případný nepořádek či nečistoty, které uživatel i přes výzvu neodstraní, budou na náklady SVJ odklizeny a dále vymáhány na tomto uživateli, jehož povinností bude tyto náklady uhradit.
- (5)

Článek VII.

Osvětlení domu a užívání elektrické energie ve společných prostorách

- (1) V domě je zřízeno automatické osvětlení společných prostor, uživatelé jsou povinni oznámit správci neprodleně závady na tomto osvětlení. Je zakázáno používat toto osvětlení v rozporu s jeho určením, zejména manipulovat s regulací krátkodobého osvětlení.
- (2) Uživatelé nesmí využívat elektrických zásuvek ve společných prostorách domu.
- (3) V domě je také zřízen kamerový systém, konkrétně v přízemí domu, v suterénu a ve výtazích.

Článek VIII.

Zavírání domu

- (1) V domě je instalován automatický zavírací a otevírací systém, uživatelé jsou povinni tento systém užívat a dbát o zachování jeho funkčnosti.
- (2) Všichni uživatelé a osoby spolubydlící jsou povinni zavírat po celých 24 hod. vstupní dveře, dvířka pro nájezdové rampy a dále dveře od společných sklepních prostor.

Článek IX.

Střecha a suterénní prostory

- (1) Vstup na střechu je zakázán a je trvale uzavřen, klíč je k dispozici pouze pro výborem pověřenou osobu.

- (2) Sušárnu je možno užívat pouze k sušení prádla.
- (3) Prostory suterénu jsou zpravidla uzamčeny.
- (4) Jednotlivé sklepní kóje musí být uzamčeny jejich uživateli. Sklepní kóje jsou přiděleny k jednotlivým bytům a jsou podchyceny v Prohlášení vlastníka.
- (5) Zděné sklepy s výjimkou koláren, kočárkárny, sušárny, tak jak jsou vyznačeny v Prohlášení vlastníka, patří pod jednotlivé byty uživatelů.
- (6) Každý uživatel sklepa musí dbát na čistotu sklepa i společných sklepních prostor, odstraňovat znečištění a poškození, které způsobil. Ve sklepě nesmí skladovat žádné požárně nebo hygienicky nebezpečné věci, zejména ne hořlaviny či věci výbušné. Při uskladnění potravin či jiných předmětů musí dbát o jejich uložení tak, aby se nestaly zdrojem šíření pachu, plísně, hmyzu a hlodavců.

Článek X.

Vyvěšování a vykládání věcí

- (1) V oknech, na lodžích není dovoleno vyvěšovat nevzhledné, nečisté, zapáchající a jinak neestetické nebo nehygienické předměty.
- (2) Při sušení prádla na lodžích nesmí docházet k odtékání vody do nižších pater nebo k jejímu stékání po stěnách domu.

Článek XI.

Chov zvířat

- (1) V bytech lze chovat pouze drobné zvířectvo (psy, kočky a zpěvné ptactvo apod.), a to v přiměřeném množství odpovídajícím obvyklé potřebě chovatele, nikoli k jejich rozmnožovacímu chovu.
- (2) Majitelé chovaných zvířat jsou povinni zajistit, aby zvířata neobtěžovala sousedy nadměrným hlukem a neznečišťovala společné prostory domu a okolí domu, chodníky. Případné znečištění je majitel povinen ihned odstranit.

Článek XII.

Klid v domě

- (1) Uživatelé bytů jsou povinni chovat se tak, aby nerušili svým pobytem a činnostmi v bytě a společných prostorách domu klid v domě a nerušili své okolí a spolubydlící osoby.
- (2) Stavební úpravy (rekonstrukce) v prostorách domu je povoleno provádět pouze v pracovní dny v době od 8:00 hod. do 17:00 hod. V sobotu od 9:00 hod. do 14:00 hod. V neděli a ve státní svátky je tato činnost zakázána.
- (3) Hlučné hudební produkce (klavír apod.) včetně posilovacích či jiných hlučných zařízení omezit na dobu od 9:00 hod. do 19:00 hod. s tím, že se uživatel bude snažit přiměřeným způsobem snížit hladinu hluku.
- (4) Doba nočního klidu v domě se stanoví od 21:00 do 7:00 hod.

Článek XIII.

Informační systém

- (1) Výbor informuje uživatele vyvěšením informace na informační tabuli v domě, poštovním doručením, osobním předáním nebo jiným prokazatelným způsobem.
- (2) V případě vyvěšení informace na informačních tabulích v domě se na vyvěšené informaci vyznačí datum vyvěšení s tím, že byla-li písemnost vyvěšena po dobu alespoň 10 dnů, považuje se uplynutí této lhůty za doručení písemnosti všem uživatelům.

- (3) Na nezasklené informační tabuli lze vyvěšovat i jiné informace týkající se předmětného domu a uživatelů.
- (4) SVJ je povinno na informační tabuli nebo na jiném vhodném místě v její blízkosti trvale zveřejnit jmenný seznam uživatelů, toto se týká i jmen na displeji zvonků u vchodů.
- (5) Umístění označení sídla firmy na domě či umístění reklamy v rozsahu přesahujícím vizitku je možné pouze s předchozím souhlasem výboru.

Článek XIV.

Závěrečná ustanovení

- (1) Neplnění povinností vyplývajících z domovního řádu bude u vlastníků posuzováno a projednáno jako porušení členských povinností.
- (2) Při splnění zákonem stanovených podmínek může být porušení domovního řádu posuzováno jako přešůpek projednávaný příslušnými orgány obce nebo státní správy.
- (3) Tento domovní řád bude trvale vyvěšen na informační tabuli a je veřejně přístupný na www stránkách SVJ.
- (4) Domovní řád byl schválen shromážděním SVJ na členské schůzi dne 23.6.2016 a téhož dne vstupuje v platnost.