

DOMOVNÍ ŘÁD

Úvodní ustanovení

Účelem Domovního řádu je vytvoření vhodných podmínek pro bezproblémové užívání domu včetně jeho společných částí a nejbližšího okolí.

Ustanovení Domovního řádu jsou závazná pro všechny vlastníky, nájemce, uživatele a návštěvníky domu. (dále též „obyvatel“ domu)

Společenství vlastníků jednotek Dolnokubínská 2438, 2439 a 2440, IČ: 28119410, vydává Domovní řád v návaznosti na příslušné zákony a stanovy Společenství, upravuje blíže některá práva a povinnosti vlastníků bytů a nebytových prostor, jejich vzájemné vztahy a spoluvlastnictví společných částí budovy.

1. Práva a povinnosti vlastníka jednotky

1.1. Vlastník (ci) kterékoli jednotky v domě je povinen se při jejím užívání zdržet veškerých zásahů do nerušeného užívání ostatních bytů, vč. výlučně užívaných společných částí domu (balkon, sklep), nerušeného užívání nebytového prostoru a společných částí domu a jejich zařízení, jiným vlastníkem či obyvatelem domu, zejména v souladu s tímto Domovním řádem a stanovami Společenství.

1.2. Úklid, údržbu a opravy bytu, vč. výlučně užívaných společných částí domu, nebytového prostoru a jeho zařízení provádí vlastník svým nákladem. Společenství hradí údržbu a opravy společných částí domu. V případě sporu o to, zda má hradit náklady na opravu Společenství nebo vlastník jednotky, bude rozhodující vymezení součástí bytu v prohlášení vlastníka. Není-li to možné, bude postupováno podle vymezení společných částí v kupní smlouvě.

1.3. Neodstraní-li Společenství závadu (y) společné části domu bránící jinému vlastníkovi jednotky v domě v nerušeném užívání, může po předchozím upozornění Společenství, závadu (y) nechat odstranit vlastník dotčené jednotky. Vlastník má v tomto případě právo na úhradu nákladů účelně vynaložených na odstranění závady. Nárok na úhradu nákladů dle čl. 1.3., uplatní v písemné formě po provedení opravy u výboru Společenství, nejpozději do 1 měsíce po odstranění závady, poté právo zaniká.

1.4. Vlastník jednotky je oprávněn provádět úpravy jednotky podle vlastního uvážení, ale vždy v souladu se stavebním zákonem, po splnění ohlašovací povinnosti příp. po vydání stavebního povolení. Nesmí však těmito úpravami ohrozit výkon vlastnického práva ostatních vlastníků jednotek ani nesmí ohrozit funkčnost společných částí v domě. Úpravy bytu, jimiž se mění vzhled nebo vnitřní uspořádání domu může vlastník bytu nebo nebytového prostoru provádět pouze se souhlasem Společenství.

1.5. Užití společných částí domu (např. k uskladnění materiálu, zařízení bytu, aj.) k provedení úpravy nebo opravy bytu, na dobu přesahující 2 (dvě) hodiny, je možné pouze s písemným souhlasem Společenství. Souhlas Společenství bude obsahovat vymezení termínu, rozsahu a dalších podmínek užití společných částí domu.

1.6. Vlastník jednotky je povinen bytovou jednotku, vč. výlučně užívaných společných částí domu, nebytové prostory a společné části domu včetně zařízení užívat výhradně podle jejich stavebně právního určení k účelu, ke kterému jsou zkolaudovány.

1.7. Vlastník jednotky je povinen prokazatelným způsobem oznámit správci vznik skutečnosti rozhodné pro stanovení výše předpisů záloh na služby a plateb do fondů spojených s užíváním jednotky nejpozději v termínech dle čl. 1.8. - 1.10.

1.8. do jednoho měsíce od vzniku rozhodné skutečnosti

1.9. do 3 dnů od podpisu kupní smlouvy (u darování, dědictví atd. platí obdobně)

1.10. nejpozději však do 7 (sedm) dnů po předání jednotky dalšímu vlastníkovi, se vlastník zavazuje oznámit tuto skutečnost Společenství a správci objektu.

1.11. Podpisem kupní, darovací či jiné smlouvy, na jejímž základě vznikne vlastnické právo k jednotce či nebytovému prostoru v domě novému vlastníkovi, přistupuje nový vlastník jako ručitel k příp. závazkům původního vlastníka vůči Společenství.

1.12. Pro případ kdy, prodlení vlastníka jednotky s úhradou platby Společenství, záloh na služby nebo jiné platby Společenství, dosáhne 10 (deset) dnů, vznikne vlastníkovi jednotky povinnost, zaplatit společně s dlužnou platbou úrok z prodlení, ve výši 0,15 % z dlužné částky za každý den prodlení do zaplacení dlužné částky. Rozhodným dnem úhrady je den připsání platby na účet Společenství.

1.13. K zajištění pravomocně přisouzených pohledávek Společenství vzniklých porušením povinnosti uvedené v tomto Domovním řádu, vzniká dnem právní moci rozhodnutí soudu ostatním vlastníkům jednotek zástavní právo k jednotce povinného vlastníka.

2. Vstup, zálohy a vyúčtování

2.1. Vlastníci jednotek jsou povinni umožnit pověřeným zástupcům Společenství přístup k uzávěrům vody a k měřičům spotřebované energie umístěných v jejich bytě nebo nebytovém prostoru v předem oznámený den provedení odečtů, zveřejněný na obvyklém informačním místě domu.

2.2. V případě mimořádné situace, např. havárie, zamezení šíření škod z havárie nebo živelní události, je vlastník jednotky povinen umožnit vstup a činnost pověřeného zástupce Společenství, směřující k zamezení škod.

2.3. Vlastník bytu nebo nebytového prostoru je povinen přispívat Společenství pravidelně měsíčně na úhradu výdajů, které má Společenství jako správce společných částí domu. Současně je vlastník bytu nebo nebytového prostoru povinen platit Společenství měsíční zálohy na služby jemu poskytované v souvislosti s bydlením, zprostředkované Společenstvím.

2.4. Vyúčtování záloh provede Společenství jedenkrát za kalendářní rok, nejpozději do 31. března roku následujícího.

2.5. Přeplatek na vyúčtování Společenství vrátí do 30 dnů, od data vyúčtování, vlastníkovi na jím oznámený bankovní účet.

2.6. Nedoplatek na vyúčtování je vlastník povinen zaplatit Společenství do 30 dnů, ode dne doručení vyúčtování. Vyúčtování je doručováno vhozením do domovní schránky vlastníka na adrese bytu či nebytového prostoru nebo na adresu vlastníkem oznámenou správcem domu. Vyúčtování je v případě doručování prostřednictvím poskytovatele poštovních služeb, doručeno 10 (deset) den po odeslání. V případě prodlení s úhradou nedoplatku bude postupováno dle čl. 1.12.

2.7. Vlastník jednotky je povinen učinit taková opatření, aby v případě naprosté nutnosti, např. havárie vodovodního nebo elektrického vedení, požáru atd., mohl být rychle vyrozuměn a v nejkratší možné době zajistil její otevření. Takovým opatřením se rozumí např. předání telefonního kontaktu na více než jednoho uživatele jednotky výboru Společenství.

2.8. V případě pronajímání jednotky je každý vlastník povinen písemně oznámit tuto skutečnost správci a výboru Společenství včetně specifikace počtu osob, které budou jednotku užívat, jejich jmen a příjmení. Vlastník jednotky je povinen osoby užívající jeho jednotku poučit o pravidlech soužití v domě a seznámit je se stanovami Společenství a Domovním řádem a ručí za jejich dodržování.

3. Užívání společných prostor a zařízení domu

3.1. Společnými prostory a zařízeními domu se rozumí všechny prostory a zařízení, které nejsou na základě platné smlouvy užívány jedním nebo více vlastníky jednotek.

3.2. Společné prostory a zařízení domu se mohou používat pouze k účelům, k nimž jsou určeny a tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních vlastníků bytů. Vchody, chodby, schodiště apod. musí zůstat volné.

3.3. Ve společných prostorách je zakázáno kouření a jakákoli manipulace se zapálenou cigaretou, dýmkou atd.

3.4. Výtahy v domě jsou určeny výhradně pro přepravu osob. Přeprava nábytku, nadměrných nákladů a zejména stavebního materiálu není dovolena.

3.5. Není přípustné používat společné prostory ke skladování čehokoli, co náleží jen jednomu nebo několika vlastníkům bytů v domě, pokud nemají předem od Společenství písemný souhlas k časově omezenému využití těchto prostor pro sebe.

3.6. Nebudou-li nepovoleně se nacházející movité věci ve vlastnictví jednoho nebo několika vlastníků bytů v domě neprodleně odstraněny ze společných prostor domu ani na opakovanou výzvu výboru Společenství, budou odstraněny na náklad vlastníka jednotky do prostoru kontejnerů na domovní odpad nebo do nich vhozeny. Stejným způsobem bude postupováno u věcí, u kterých nebude možné spolehlivě identifikovat vlastníka.

3.7. Je-li povolené užívání společného prostoru spojeno se spotřebou el. energie nebo vody, je uživatel povinen spotřebu Společenství uhradit. Způsob úhrady energií určí Společenství.

3.8. Je zakázáno, a to i dočasně, uskladnit ve společných prostorách domu motocykly, čtyřkolky a jiná vozidla se spalovacím motorem, a to ani do obsahu válců 50 ccm.

3.9. Způsobí-li vlastník jednotky nebo osoby s ním jednotku užívající, popř. osoby, které mají k vlastníku jednotky vztah (návštěva, spolubydlící, řemeslník, nájemce, atd.) poškození nebo znečištění společných prostor domu, je vlastník jednotky povinen škodu či znečištění bezodkladně odstranit, jinak zajistí odstranění na jeho náklad Společenství.

3.10. Případnou škodu je vlastník jednotky povinen odstranit bez zbytečného odkladu, nejpozději do 7 dnů ode dne jejího vzniku. Nebude-li odstranění v uvedené lhůtě možné, např. z důvodu nepříznivých klimatických podmínek, odstraní škodu v nejbližším možném termínu po dohodě s výborem Společenství

3.11. Vstup do půdních prostor a na střechu domu je bez souhlasu výboru Společenství zakázán.

4. Pořádek a čistota v domě

- 4.1.** Vlastníci bytů i nebytových prostor jsou povinni, udržovat pořádek a čistotu v domě a zdržet se jednání, jímž by docházelo ke škodám a k rušení ostatních obyvatel domu, zejména sousedů jakýmkoliv hlukem.
- 4.2.** Společenství zajišťuje pořádek a čistotu ve společných prostorách domu a na přilehlých pozemcích. Zejména zajišťuje:
- 4.2.1.** Úklid schodiště, chodeb, čištění oken, zábradlí na schodištích, čištění vstupních dveří do domu v rozsahu dle rozpisu schváleném výborem Společenství.
- 4.2.2.** Osvětlování schodišť, chodeb a ostatních společných prostor.
- 4.2.3.** Údržbu zeleně na plochách nepřevzatých do údržby TSMP.
- 4.2.4.** Údržbu a opravy společných prostor a zařízení.
- 4.3.** Rozhodne-li Společenství na svém shromáždění o formě provádění úklidu společných částí domu a přilehlých komunikací, jsou vlastníci bytů a nebytových prostor povinni se tomuto rozhodnutí podřídit.
- 4.4.** Pravidla Domovního řádu jsou závazná pro všechny uživatele domu a odpovědnost za řádné odstranění či náhradu škody vzniklou jeho porušením či nedodržením, nese v plném rozsahu vlastník jednotky.

5. Otevírání, zavírání domu, přístup ke společným částem domu

- 5.1.** Vlastník bytu a nebytového prostoru obdrží při výměně zámků od Společenství klíč od vstupu do domu vč. zá dveří, kočárkárny a chodby ke sklepním kójím a garážím.
- 5.2.** Klíče od obslužných zařízení domu, např. úklidové místnosti, strojovny výtahu, výměňkové stanice tepla, hlavního uzávěru vody a příp. dalších jsou uloženy u pověřené osoby. Informace o jejich uložení a kontaktu na pověřenou osobu, jsou vlastníkům trvale k dispozici na informační vývěsce ve vchodu do domu.
- 5.3.** Klíč od hlavního uzávěru vody umístěného v úklidové komoře, je trvale přístupný po rozbití ochranného skla bezpečnostní skříňky instalované u dveří úklidové komory.
- 5.4.** Při odchodu z prostor sklepů a kočárkárny/kolárny jsou všichni obyvatelé povinni vstupní dveře řádně uzamknout.
- 5.5.** Není dovoleno komukoliv, aby jakýmkoli způsobem blokoval vchodové dveře a ponechal vchod otevřený déle, než je nezbytně nutné.
- 5.6.** Vchodové dveře do domu se nezamykají!
- 5.7.** Je povinností každého obyvatele domu zkontrolovat řádné uzavření vstupních dveří, zejména ve večerních a nočních hodinách.
- 5.8.** Ztrátu, či zcizení klíčů od vstupu do domu jsou obyvatelé povinni oznámit Společenství na adresu svdk@centrum.cz.

6. Klid v domě

- 6.1.** Uživatelé jednotek jsou povinni učinit vhodná opatření a trvale se chovat tak, aby oni sami ani osoby, které s nimi jednotku užívají, či ji navštěvují, bezdůvodně neobtěžovali sousedy hlukem. Hlukem jsou i zvuky hudebních nástrojů, pronikající do sousedních bytů a společných částí domu.
- 6.2.** V době od **21.⁰⁰ do 8.⁰⁰** není povoleno používat hlučné přístroje ani vykonávat jakoukoli jinou činnost způsobující hluk.
- 6.3.** Pokud je vlastník jednotky nucen způsobit zvýšený hluk ve svém bytě, např. prováděním opravy, je povinen oznámit termín zahájení a ukončení hlučných prací minimálně **3 dny předem**, umístěním oznámení na informační vývěsce domu. Toto ustanovení neplatí pro havarijní a mimořádné situace.
- 6.4.** Hlučné činnosti mohou být vykonávány v pracovní dny v době **7.³⁰ - 12.⁰⁰** a **14.⁰⁰ do 17.⁰⁰**. Ve dnech pracovního volna v době **10.⁰⁰ - 16.⁰⁰**.
- 6.5.** Ve dnech pracovního klidu je vykonávání hlučných činností zakázáno.
- 6.6.** Původce hluku je vždy povinen délku doby obtěžování hlukem zkrátit na nejkratší možnou míru.

7. Vnější vzhled, skladování a čištění věcí

- 7.1.** Předměty nadměrné velikosti, nečisté, nevzhledné nebo zapáchající není dovoleno umísťovat ani na přechodnou dobu ve společných prostorách domu.
- 7.2.** Květiny umístěné v oknech, na balkonech apod. musí být zabezpečeny proti pádu a při jejich zalévání je třeba dbát, aby voda nezatékala na fasádu domu nebo na níže položené balkony.

- 7.3.** Každý uživatel domu je povinen učinit vše potřebné k předejití vzniku požáru kdekoli v domě. Do domu nesmějí být vnášeny a kdekoli v domě nesmějí být skladovány předměty v tuhé, kapalné ani plynné podobě, které by mohly samy způsobit požár nebo zvýšit riziko jeho vzniku a šíření.
- 7.4.** Do prostor domu nesmějí být vnášeny žádné hořící předměty – platí i pro cigarety.
- 7.5.** Z oken, dveří, balkonů nebo ostatních částí objektu včetně společných prostor domu je zakázáno vyhazovat hořící předměty, jako jsou cigarety, či jejich nedopalky, zápalky nebo předměty zábavné pyrotechniky.
- 7.6.** Čištění věcí, např. klepáním a vytřepáváním z oken nebo balkonů a čištění věcí na chodbách nebo v jiných společných prostorách domu, není dovoleno.
- 7.7.** Fasádu domu je zakázáno znečišťovat jakýmkoli způsobem. Je zakázáno použití kterékoli části venkovního pláště budovy, zejména garážových vrat, dveří a fasády domu ke sportovním aktivitám, míčovým či jiným hrám, kreslení, malování, atd.
- 7.8.** Televizní, radiové a jiné antény, markýzy, stínidla, zástěny, klimatizační jednotky či jiná zařízení nesmějí být umístovány, a to ani dočasně, na venkovní stranu konstrukce balkonů, oken či na fasádu nebo střechu bez předchozího projednání a písemného souhlasu výboru Společenství.
- 7.9.** Je zakázáno umísťovat prádlo, oblečení nebo jiné věci v oknech, na balkonech nebo jiných částech budovy tak, že by přesahovaly anebo byly viditelné zvenčí při pohledu na budovu. Balkony nesmějí být užívány jako skladiště. Na balkony je možné umísťovat skládací věšáky na prádlo, dětské kočárky, odpočinková zařízení, atd.
- 7.10.** Venkovní vzhled domu nesmí být měněn včetně nátěrů, zábradlí nebo dalších vnějších částí a zařízení budovy bez souhlasu výboru Společenství.

8. Informační zařízení v domě

- 8.1.** K oznamování informací vlastníkům správcem objektu a výborem Společenství slouží informační nástěnka ve vestibulu domu jako obvyklé informační místo domu.
- 8.2.** Každý vlastník je povinen informační sdělení nástěnky průběžně sledovat.
- 8.3.** Informace vlastníkům jsou průběžně umísťovány dále na webové stránky Společenství, <http://dolnokubinska.webnode.cz>.
- 8.4.** Oznámení určená adresně pouze některým vlastníkům jednotek jim budou předána osobně nebo vhozena do poštovní schránky.
- 8.5.** Jiná místa uvnitř ani vně domu, nesmí být bez souhlasu Společenství k informačním a reklamním účelům užita.
- 8.6.** Vlastníci bytů a nebytových prostor jsou povinni označit trvale zvonek a poštovní schránku jménovkou se svým jménem popř. jménem podnájemníka a stav tohoto označení průběžně kontrolovat.
- 8.7.** Reklamu či jiná sdělení určená vlastníkům jednotek v domě je možné umístit na informační nástěnku domu nebo požádat o umístění tohoto sdělení pověřeného zástupce Společenství.

9. Chov domácích zvířat

- 9.1.** Vlastníci či uživatelé bytů mohou chovat pouze přiměřený počet obvyklých domácích zvířat. Přiměřeným množstvím se rozumí 1 pes do středního věku, 1 kočka, 1 králík, apod. Chov většího počtu domácích či exotických zvířat je možný pouze po předchozím písemném souhlasu výboru Společenství, kdy bude brán zřetel na oprávněný zájem vlastníků sousedních bytů. (alergie, fobie, atd.) Chov jedovatých hadů, útočných a bojových plemen psů, jedovatých pavouků apod., je nepřijatelný.
- 9.2.** Vlastník odpovídá za jím chovaná zvířata, zejména je povinen zajistit, aby zvířata neomezovala a neobtěžovala ostatní obyvatele domu, nenarušovala výkon vlastnických a uživatelských práv ostatních vlastníků bytů a dalších uživatelů domu. Pes musí mít při přepravě výtahem za přítomnosti dětí a pohybu ve společných prostorách domu nasazený ochranný koš.
- 9.3.** Znečištění společných částí a bezprostředního okolí domu jsou jejich vlastníci povinni neprodleně a na svůj náklad odstranit. To platí i o škodách a znečištění způsobených zvířaty v domě. Tzv. venčení psů spojené s vykonáním jejich potřeby je z hygienických důvodů možno provádět mimo travnaté a asfaltové plochy bezprostředně přiléhající k domu.
- 9.4.** Bude-li vydána městským úřadem vyhláška nebo jiné nařízení vztahující se na chov domácích zvířat, jsou vlastníci bytu povinni zajistit její dodržování.

10. Ustanovení společná a závěrečná

- 10.1.** Domovní řád společenství platí přiměřeně i pro vlastníky nebytových prostor v domě.

10.2. Jsou-li uživateli bytu nebo nebytového prostoru v domě se souhlasem vlastníka nájemníci nebo podnájemníci, vztahuje se na ně Domovní řád ve stejném rozsahu jako na vlastníky.

10.3. Domovní řád může být v budoucnu doplňován a upravován na základě rozhodnutí shromáždění nebo jednomyslného rozhodnutí výboru Společenství.

10.4. Za dodržování domovního řádu a úhradu škody způsobené uživatelem bytu nebo nebytového prostoru, odpovídá vždy jako ručitel vlastní bytu nebo nebytového prostoru v domě. Této odpovědnosti se nemůže zprostit.

10.5. V domě byl u všech vchodů investorem vybudován rozvod kamerového systému k ochraně osobního a společného majetku. Schválením Domovního řádu schvalují též vlastníci jednotek jeho funkční dokončení v budoucnu a berou na vědomí, že v prostoru dohledu kamery mohou být identifikováni. Účelem instalace je identifikace případného pachatele krádeže, vloupání, poškození věcí, atd.

10.6. Spory vzniklé mezi vlastníky bytů a nebytových prostor navzájem a mezi Společenstvím a vlastníky jednotek, které vznikly ve vztazích upravených tímto Domovním řádem, řeší přednostně na písemný podnět stěžovatele výbor Společenství, pokud k řízení o věci není příslušný orgán jiný.

10.7. Domovní řád bude trvale vyvěšen v přízemí každého vchodu domu.

Tento Domovní řád přijalo shromáždění Společenství vlastníků
dne 26. dubna 2012.