

Domovní řád

Společenství vlastníků jednotek Třída Edvarda Beneše 574, Hradec Králové

V Hradci Králové dne 24. dubna 2019.

Domovní řád Společenství vlastníků jednotek Třída Edvarda Beneše 574, Hradec Králové (dále jen „SVJ“) vychází ze Stanov SVJ, zákona číslo 89/2012 Sb. občanský zákoník v jeho platném znění, Nařízení vlády číslo 366/2013 Sb. o úpravách některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím a dalších zákonů a předpisů upravujících bytové spoluvlastnictví.

Vlastnickým právem k bytové jednotce vzniká vlastníku jednotky povinnost řídit se pravidly pro správu domu a pro užívání společných částí, pokud byl s těmito pravidly seznámen nebo pokud je měl nebo mohl znát, jakož i zajistit jejich dodržování osobami, jimž umožnil přístup do domu nebo bytu. Těmito pravidly se rozumí Domovní řád SVJ Třída Edvarda Beneše 574, Hradec Králové.

Tento Domovní řád upravuje chování ve společné části domu, ale i chování vlastníků, nájemníků a návštěvníků v bytové jednotce v souladu se zákony, jakož i dobrými mravy a obecnými zvyklostmi.

Článek I.

Základní ustanovení

1. Dům a bytové jednotky a jeho společné části, které jsou ve spoluvlastnictví a vlastnictví jednotlivých vlastníků (dále jen „vlastníci“), musí být užívány v souladu s kolaudačním rozhodnutím a sloužit tomu účelu, ke kterému jsou určeny. Nesmí docházet k jejich poškozování a znehodnocování především nevhodným způsobem užívání nebo případnými nepovolenými úpravami.
2. Společné části domu jsou přesně vymezeny v §§ 5 a 6 Nařízením vlády číslo 366/2013 Sb. o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím a patří mezi ně zejména vodorovné a svislé nosné konstrukce včetně základu domu, obvodové stěny domu, střecha včetně výplní výstupních otvorů, izolací, hromosvodů, dešťových žlabů a svodů venkovních či vnitřních, schody, vchody a vstupní dveře do domu, schodiště chodby, výplně stavebních otvorů, dveře, okna, balkony lodžie i v případě, že jsou přístupné pouze z bytu, všechna technická zařízení v domě, mandlovný, sušárny, kočárkárny, kolárny, sklepní kóje, výtahy včetně jejich příslušenství a všechny místnosti nacházející se ve společných částech domu, které nejsou vymezeny jako byt nebo jeho součást. Dále jsou to všechny rozvody

v domě, protipožární zařízení, rozvody televizního signálu a datových sítí, rozvody telefonů a kamerových systémů.

Článek II.

Povinnosti uživatelů

1. Vlastník jednotky, člen jeho domácnosti, nájemník či návštěvník (dále jen „uživatel“) je povinen užívat společné části domu řádně, v souladu s pravidly občanského soužití a dbát při výkonu svých práv na to, aby práva ostatních uživatelů nebyla omezována.
2. Uživatel nesmí provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v bytě vyžadující stavební povolení nebo ohlášení stavebnímu úřadu bez předběžného projednání na výboru SVJ a úpravy může zahájit až po vydání stanoviska SVJ a příslušného stavebního úřadu.
3. Uživatel je povinen odstranit závady a poškození společných částí domu, které způsobil sám nebo ti, kdo s ním bydlí, případně další osoby, jimž umožnil vstup do domu. Za nezletilou osobu odpovídá její zákonný zástupce. Nestane-li se tak, má SVJ právo, po předchozím upozornění vyzvat vlastníka k odstranění poškození a pokud tak v přiměřeném čase vlastník neučiní, výbor na svém jednání projedná způsob odstranění poškození a náhradu škody je oprávněn uplatnit na vlastníkově.
4. Uživatel je povinen při vstupu nebo odchodu z domu řádně uzavřít vchodové dveře a zamezit přístupu nežádoucím osobám do domu.

Článek III.

Klid v domě

1. V bytové jednotce nebo společných částech domu nesmí být provozována soustavná činnost, která by hlukem nebo zápachem ohrožovala a narušovala klid a pořádek v domě.
2. Uživatel je povinen zajistit aby v době od 22.00 hodin do 08.00 hodin byl v domě klid a nedocházelo k omezování uživatelů nadměrným hlukem, zejména hlasitou hudbou, zpěvem, činnostmi při úpravě bytové jednotky, stěhováním nebo štěkáním psů a činnostmi domácích zvířat chovaných v bytové jednotce.
3. Pokud výbor SVJ nerozhodne jinak nebo neudělí výjimku, mohou se práce v bytech spojené s větší hlučností nebo jinak omezující ostatní uživatele vykonávat v době od 09.00 hodin do 17.00 hodin v pracovních dnech. O sobotách a nedělích a ve dnech pracovního klidu a svátcích je jakákoliv činnost, narušující klid a pořádek zakázána.

Článek IV.

Čistota a pořádek

1. Všichni uživatelé jsou povinni udržovat pořádek v domě, především na chodbách, schodištích a všech dalších volně přístupných prostorách, sklepních kójiích, kolárnách a

sušárnách. V případě nadměrného znečištění je uživatel povinen provést úklid a to i po znečištění způsobené domácím zvířetem. V případě, že tak neučiní, bude věc projednána na výboru SVJ a úklid bude proveden na náklady toho, kdo znečištění způsobil.

2. Úklid v domě je prováděn na základě smluvního vztahu mezi SVJ a dodavatelem služby. Ve smlouvě je přesně vymezen rozsah úklidu, který byl projednán na Shromáždění vlastníků. Každý uživatel je povinen udržovat pořádek a čistotu na chodbách u bytu a výtahu, které nejsou smluvně zahrnuty do úklidu.

3. Všichni uživatelé jsou povinni dbát, aby se předcházelo výskytu hmyzu ve všech prostorách domu a zabráňovat jeho rozšiřování. Větší výskyt hmyzu je povinen uživatel neprodleně nahlásit výboru SVJ, který přijme opatření k zamezení výskytu hmyzu v domě prostřednictvím odborné organizace. Pokud se jedná o běžný výskyt hmyzu, je povinností každého uživatele přijmout individuální opatření k zamezení rozmnožování a jeho dalšího šíření v domě.

4. V celém domě je zákaz vyvěšování letáků, inzerátů, plakátů a billboardů bez předchozího souhlasu výboru SVJ.

Článek V.

Požární bezpečnost

1. Všichni uživatelé domu jsou povinni dodržovat obecná pravidla požární bezpečnosti. Je přísně zakázáno skladovat v bytových jednotkách, sklepních kójiích a společných částech domu nebezpečné, jedovaté, výbušné a hořlavé látky.

2. Je zakázáno na chodbách, schodištích a dalších prostorách domu odkládat nepotřebné věci, zejména odpadky, papíry, krabice, nábytek a další nepotřebné věci z bytové jednotky.

3. Ve společných prostorách je rovněž zakázáno chovat domácí zvířata nebo umísťovat květináče velkých rozměrů, vytvářet police a skříně, které zmenšují propustnost možné únikové cesty v případě požáru.

4. Účastníkům je zakázáno, mimo případy požáru, manipulovat s požárním zařízením umístěným na každém patře domu.

5. V případě porušení požárních předpisů každý účastník odpovídá samostatně za způsobenou škodu a vystavuje se možnosti postihu dle příslušných právních předpisů.

6. Výbor SVJ je oprávněn předvolat účastníka na jednání výboru při opakovaném porušení zásad požární ochrany a v případech, kdy musel výbor nechat odstranit překážky v únikových cestách nebo hořlavé látky, jedovaté nebo výbušné látky, je oprávněn požadovat náhradu vzniklé škody.

Článek VI.

Chov domácích zvířat

1. Chovat nebo držet domácí zvířata, zejména psy, kočky, hady a exotická zvířata zejména želvy, papoušky a další, je dovoleno jen, pokud tato zvířata, jejich chov a držení je v souladu s příslušnými právními, veterinárními a hygienickými předpisy, nepůsobí hygienické nebo zdravotní problémy okolí, neohrožují čistotu, zdraví a bezpečnost dalších uživatelů v domě.
2. Chov domácích zvířat v bytové jednotce musí být veden takovým způsobem, aby nenarušoval soukromý a pořádek v domě, především hlukem, zápachem nebo šířením parazitů. Každý chovatel odpovídá za chované zvíře a je povinen dbát pořádku a čistoty v domě a jeho okolí.
3. V případě oprávněných stížností uživatelů domu na chov domácích zvířat projedná výbor SVJ stav s chovatelem, případně oznámí tento stav přestupkové komisi. Pokud nebude zjednána náprava může Shromáždění na návrh výboru SVJ zakázat další chov takového zvířete.

Článek VII.

Sankce

1. Za porušení povinností uvedených v Domovním řádu, stanovách SVJ a obecně závazných předpisů mohou být dle závažnosti porušení uděleny sankce. Jedná se o sankce trestněprávní, občanskoprávní a sankce, které je oprávněn řešit výbor SVJ.
2. Výbor SVJ může za porušení Stanov a Domovního řádu udělovat sankce dle výše porušení od projednání na výboru SVJ až po udělení peněžité pokuty do výše tří (3) tisíc korun. Ze zákona je výbor SVJ povinen vymáhat náhradu škody, která byla způsobena na majetku SVJ, pokud není poškození uvedeno do původního stavu a oprava není převzata členem výboru SVJ a potvrzena jako opravená.

Článek VIII.

Závěrečná ustanovení

1. Domovní řád je vyvěšen ve všech vchodech do bytového domu a je veřejně přístupný všem účastníkům, pro které je závazný. Domovní řád SVJ je uveden rovněž na webových stránkách na adrese www.svj-benese-hk.cz.
2. Domovní řád je platný a účinný dnem schválení usnesení.
3. Domovní řád byl schválen usnesením na Shromáždění vlastníků jednotek Třída Edvarda Beneše 574 dne 24. dubna 2019.