

Společenství vlastníků bytových jednotek Mostecká č.p.2021 na základě rozhodnutí shromáždění společenství vlastníků konaného 23.2. 2023 schvaluje tento:

DOMOVNÍ ŘÁD

Shromáždění společenství vlastníků, jako zástupce vlastníků bytů v domě Mostecká č.p.2021 Horní Litvínov 436 01, vydává ve smyslu ust. § 2256 odst. 2 občanského zákoníku, za účelem zabezpečení pořádku, čistoty a zachování společných prostor v domě pro vlastníky bytů tento Domovní řád.

Domovní řád vychází analogicky z možnosti dané cit. ust. občanského zákoníku, dle kterého jsou „vlastníci, nájemci povinni dodržovat po dobu nájmu pravidla obvyklá pro chování v domě a rozumné pokyny pronajímatele pro zachování náležitého pořádku obvyklého podle místních poměrů“.

I.

Práva a povinnosti vlastníků

Základní práva a povinnosti jsou stanoveny zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník a schválenými stanovami.

Vlastník bytu je povinen:

1. Udržovat svůj byt na svůj náklad ve stavu způsobilém k řádnému užívání a provádět včas potřebnou údržbu a opravy tak, aby nerušil, neomezoval ani neohrožoval ostatní uživatele bytů v jejich užívacích právech a oprávněných zájmech.
2. Po předchozím oznámení výboru svj, správce nebo organizace, provádějící odpočty měřidel, umožnit přístup do bytu či nebytového prostoru za účelem zjištění technického stavu a provedení oprav, odpočtů, kontroly, případné výměny měřidel radiátorů, teplé a studené vody.
3. Vlastník je povinen řádně přispívat na provoz domu a služby částkami, odsouhlasenými shromážděním svj.
4. Vlastník je povinen zajistit, aby veškeré stavební úpravy v bytě probíhaly s maximální ohleduplností (především hlučnost a prašnost) na ostatní spoluvlastníky. Práce musí být nahlášeny výboru svj minimálně 10 pracovních dnů předem, veškerý materiál bude skladován výhradně v prostorách bytu, nikoliv ve společných prostorách domu (zejména na chodbách). Stavební suť bude přenášena v pytlích a bude zajištěn její odvoz na řízenou skládku (odděleně od domovního odpadu). Vlastník zodpovídá za to, že minimálně 1x za den provede (firma, která práce provádí) ve společných prostorách, které byly znečištěny přesunem materiálu po sobě úklid a po skončení prací generální úklid. V případě, že tak neučiní, provede na náklady vlastníka úklid úklidová firma.
5. Při zásahu do společných rozvodů tepla, vody, kanalizace a elektřiny je vždy třeba souhlasu výboru svj.
6. Vlastník je povinen v případě déletrvající nepřítomnosti oznámit písemně výboru svj místo svého pobytu, případně adresu či telefon osoby zplnomocněné k zpřístupnění bytu (nebytových prostor).

7. Ve výjimečných situacích (havárie, ohrožení života a zdraví, bezprostředně hrozící škoda na majetku), má výbor svj právo zajistit zpřístupnění bytu za policejní asistence i bez souhlasu vlastníka. O tomto zásahu pořídí společenství písemný protokol a vhodným způsobem vlastníka vyrozumí.
8. Vlastník je povinen nahradit škody, které na jiných bytech nebo společných částech nebo zařízení domů způsobil on nebo jeho hosté. Náhradou škody se rozumí buď uvedení do původního stavu, nebo náhradu v penězích.
9. Vlastník bytu, který sám v bytě nebydlí (buď jej pronajímá, nebo jej navštěvuje pouze krátkodobě), je povinen oznámit výboru svoji korespondenční adresu nebo jiný způsob kontaktu za účelem doručování nutných informací, pozvánek, eventuálně zjišťování stanovisek nebo rozhodnutí.
10. Vlastník je povinen výboru svj neprodleně oznámit, pokud se změnila jeho spoluvlastnická práva k domu nebo pokud byt zcizil.
11. Vlastník bytu je povinen opatřit poštovní schránku štítkem se svým jménem, i když v bytě nebydlí, a dále na tento štítek uvést jména bydlících v pronájmu.

II.

Práva a povinnosti nájemců a podnájemců

1. Vlastníci jsou povinni zajistit, aby nájemci a podnájemci bez výhrad dodržovali body 1-8 článku I. a ostatní články Domovního řádu.
2. Nebude-li dodržován bod 1. tohoto článku, bude k odpovědnosti volán vlastník bytu - pronajímatel.

III.

Domácí zvířata

1. Pokud si vlastník jednotky pořídí psa nebo jiné zvíře, zajistí, aby toto zvíře neobtěžovalo hlukem nebo pachem ostatní vlastníky jednotek. Jestliže zvíře obtěžuje ostatní vlastníky jednotek hlukem, a to především v nočních hodinách, je vlastník jednotky povinen učinit taková opatření, aby zvíře dále neobtěžovalo ostatní vlastníky.
2. Chov a přechovávání zvířat, která mohou ohrozit zdraví nebo život spoluobčanů (jedovatých nebo jinak nebezpečných) je zakázán.
3. Volné pobíhání zvířat po společných prostorách a přilehlých pozemcích je zakázáno. Zvířata musí být držena na vodítku na maximální vzdálenost 3 metry.
4. Znečistění, které zvířata způsobí ve společných prostorech a na přilehlých pozemcích je povinen majitel ihned uklidit. Pokud tak neučiní, má výbor/předseda právo toto provést i prostřednictvím třetí osoby a náklady vyúčtovat majiteli zvířete k úhradě.

IV.

Rušení klidu

1. Uvnitř nebo vně bytů nebo ve společných prostorách a prostranstvích nesmí být provozována žádná soustavná činnost, která by hlukem ohrožovala klid, pohodu a pohodlí ostatních obyvatel.

2. Vlastník bytu je povinen zajistit, aby všichni, kdo byt užívají nebo ho navštěvují, neprodukovali nepatřičný hluk uvnitř bytu, v jeho okolí ani ve společných prostorách nebo dělali cokoli, co by obtěžovalo a znepríjemňovalo život ostatních obyvatel, a to zejména v době nočního klidu od 22.00 do 06.00 hod.
3. Dobou nočního klidu se rozumí doba mezi 22.00 - 6.00 hodinou. V tuto dobu je zakázáno používat hudební nástroje, vysavače a jiná hlučná zařízení (kuchyňské roboty, vrtačky, pračky, sušičky, myčky a podobné přístroje), hlučně zpívat, hlučně se bavit a vykonávat jakoukoliv jinou činnost, působící nadměrný hluk. Televizní, rozhlasové a jiné audio přístroje, je nutno používat tak, aby jejich hluk nepronikal do okolních bytů a neobtěžoval vlastníky ostatních jednotek.
4. Pokud výbor SVJ nerozhodne jinak nebo neudělí výjimku, mohou se práce v bytech spojené s větší hlučností, nebo jinak omezující ostatní vlastníky, vykonávat pouze v době od 08.00 hod. do 17.00 hod. od pondělí do soboty včetně.

V.

Zajištění pořádku a čistoty v domě

1. Vlastníci, nájemníci a podnájemníci a osoby s nimi společně bydlící jsou povinni udržovat v domě pořádek a čistotu.
2. Na chodbách a schodištích není dovoleno větrání bytů do vnitřních prostor domu. Vlastník je povinen, aby věci uložené ve sklepech nebyly zdrojem šíření hmyzu, hlodavců, zápachu a ohně.
3. Ve všech společných prostorách domu (chodby, sklepní kóje) je přísný zákaz kouření.

VI.

Užívání společných částí domu

1. Společné části domů se užívají k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních vlastníků.
2. Na chodbách, schodištích nebo na společných prostranstvích nesmějí být odkládány, hromaděny nebo skladovány jakékoliv předměty, které neslouží k provozu společných částí domu, např. odpadky, odpadové krabice nebo pytle, osobní nebo domovní odpad, boty, kytky, koberce, kola, kočárky apod. kromě míst k tomu určených (kočárky suterén pod. schod., kola kolárna, přezimování květin sklepní prostory).
3. Jestliže budou výše uvedené věci skladovány na výše uvedených místech, bude majitel po upozornění povinen odstranit je do 24 hodin. Po uplynutí této lhůty budou tyto předměty odstraněny na jeho náklady. Pokud majitel nebude zjištěn, budou tyto předměty odstraněny na náklady všech vlastníků.
4. Z oken a balkonů nesmějí být vyklepávány mopy, koberce, ubrusy apod. Stejně tak není dovoleno čištění na chodbách nebo v jiných společných prostorách. Je přísný zákaz vyhazování nedopalků od cigaret z oken a balkonů.
5. Škoda na společném majetku způsobená nedbalostí vlastníka bytu, nájemníka, podnájemníka a osoby s nimi společně bydlící, jejich hostů nebo způsobena jejich zvířaty, bude naúčtována vlastníkovi bytu a to i tehdy, jestliže k ní došlo v době jeho

nepřítomnosti. Úhradou škody se rozumí uvedení do původního stavu nebo finanční úhrada poukázaná na účet SVJ.

6. Při stěhování nábytku, jízdních kol či jiných předmětů je třeba dbát na to, aby nedošlo k poškození společných částí domu.
7. Běžný úklid společných prostor jakož i bezprostředního okolí domu, je zajištěn smluvně. Při mimořádných situacích, kdy uživatel bytu znečistí společné prostory (při malování, stěhování apod.) je povinen neprodleně po skončení prací odstranit způsobené znečištění.
8. Ve společných prostorách je zakázáno skladovat nebezpečné předměty a látky, jako například naftu, benzín, výbušniny apod.
9. Ve společných prostorách je zakázáno kouřit a odhazovat nedopalky a odpadky, plivat, močit či se jinak vyměšovat.
10. Ve společných prostorách není dovoleno užívat otevřený oheň, konzumovat alkohol a užívat jakékoliv omamné a psychotropní látky.
11. Co se týče používání sušárny, kočárkárny a kolárny určí rozvrh a přístup výbor SVJ.

VII.

Zavírání a zamykání domu, bezpečnost v domě

1. Vlastníci, nájemníci, podnájemníci a osoby s nimi společně bydlící jsou povinni za sebou zavírat domovní dveře, aby nedocházelo ke škodám na zdraví a majetku.
2. Požaduje se velmi důrazně, aby vlastníci, nájemníci, podnájemníci a osoby s nimi společně bydlící neotvírali domovní dveře osobám, které neznají. Zároveň je třeba zamezit vstup neznámým osobám do domu současně při vlastním vstupu či odchodu.

VIII.

Stavební úpravy

1. Bez souhlasu výboru SVJ a bez stavebního povolení není dovoleno provádět takové úpravy bytu a jeho zařízení, jimiž by byl měněn vzhled domu, ohrožena jeho statika nebo jinak narušena funkčnost technického zařízení domu (plyn, vytápění, voda, domácí telefon, televizní anténa apod.)
2. SVJ se ze zákona stává účastníkem řízení o stavební povolení.
3. Výbor SVJ může provést kontrolu bytu, ve kterém zjevně dochází ke stavební činnosti z důvodu ochrany práv členů SVJ. Zejména provede kontrolu, zda nedochází ke stavebním činnostem bez příslušného stavebního povolení a zda nedochází k zasahování do práv členů zásahem do společných částí domu (tj. nosných zdí, technologických sítí atd.)
4. Uživatel bytu je povinen i u stavebních úprav, které nepodléhají stavebnímu povolení oznámit tuto skutečnost výboru SVJ.

IX.

Dodržování prevence požárů

1. Všichni obyvatelé domu jsou povinni dodržovat požární řád.
2. Každý obyvatel domu je povinen zabránit vzniku požáru kdekoliv v domě. Do objektu nesmějí být vnášeny a skladovány tuhé, kapalné ani plynné látky, které by mohly samy způsobit požár nebo riziko požáru neúměrně zvyšovaly.
3. Žádné věci, zvláště hořící předměty jako cigarety, jejich nedopalky, zápalky a předměty zábavné pyrotechniky nesmějí být vyhazovány z oken, dveří nebo ostatních částí objektu včetně společných prostor.
4. Chodby před jednotlivými byty ve všech podlažích musí být trvale volně průchodné.
5. Ve společných částech domu je přísně zakázáno kouřit a manipulovat s otevřeným ohněm.
6. V domě jsou instalovány vodní hydranty.
7. V případě vzniku požáru je nutno okamžitě varovat ostatní osoby v domě, pomoci osobám se sníženou pohyblivostí a nezletilým, neprodleně zavolat hasiče prostřednictvím linky 150 a zahájit hašení požáru.
8. Každý člen Společenství je povinen dbát, aby hasicí zařízení v domě bylo vždy v provozuschopném stavu a na případné závady neprodleně upozornit správce domu.

X.

Informační zdroje

Informačními zdroji se rozumí místa nebo způsoby zveřejňování informací pro členy SVJ a pro uživatele bytů. Informačními zdroji SVJ jsou:

1. vývěska v domě
2. dopis adresovaný členům SVJ
3. emailové korespondence členům SVJ

XI.

Preventivní a udržovací povinnosti vlastníka jednotky

1. Vlastník jednotky je povinen zajišťovat na své náklady opravy, a to tak, aby nedošlo k zanedbání řádné údržby.
2. Vlastník jednotky je povinen činit základní preventivní opatření, zejména.
 - a. nepřetěžovat elektrickou instalaci používáním náročnějších spotřebičů, než připouští norma a umožňuje technický stav elektroinstalace v jednotce a v domě;
 - b. používat plynové spotřebiče (sporák) pouze takové, které jsou v dobrém technickém stavu, se spolehlivými uzávěry, pravidelně kontrolovat těsnost spojů;
 - c. pravidelně, alespoň 1x ročně, protáčet uzávěry radiátorů, ventilů teplé a studené vody a uzávěrů přívodu vody do nádrže klozetové mísy, aby nedošlo k jejich znehybnění;
 - d. průběžně kontrolovat odkapávání vody z ventilů (baterií) a únik vody na klozetu (čerění hladiny).

3. Vlastník jednotky je povinen učinit oznámení výboru/předsedovi nebo osobě zajišťující správu o potřebnosti oprav na společných částech v bytech (stoupací vedení SV a TUV po uzavírací ventily před bytovými vodoměry, hlavní potrubí odvodu odpadu z bytu, avšak nikoliv přípojka z bytu) a umožnit provedení takovýchto oprav. Při neumožnění provedení odpovídá vlastník za vzniklou škodu.
4. Vlastník jednotky je povinen nahlásit výskyt hmyzu či jiných škůdců výboru/předsedovi nebo os. zaj. správu a sdělit, kterých prostor se to týká. Vlastníci těchto prostor musí umožnit vstup do těchto prostor za účelem deratizace či dezinfekce. Při neumožnění provedení odpovídá vlastník za vzniklou škodu.

XII.

Závěrečná ustanovení

1. Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti, vyplývající ze schválených stanov SVJ a dalších právních předpisů.
2. Vlastníci, nájemníci, podnájemníci a osoby společně bydlící jsou povinni se s tímto Domovním řádem seznámit a dodržovat jej. Vlastníci bytů jsou povinni zavázat nájemce a podnájemce bytů k dodržování tohoto Domovního řádu formou smluvní klauzule v příslušné nájemní či podnájemní smlouvě.
3. Tento Domovní řád byl schválen Shromážděním Společenstvím vlastníků bytových jednotek Mostecká č.p. 2021 dne 23.02. 2023
4. Tento Domovní řád je platný dnem schválení Shromážděním SVJ.

Za výbor SVJ:


..... - předseda


..... - místopředseda

..... - člen výboru

Společenství vlastníků bytových jednotek
Mostecká č.p. 2021
Litvínov, Mostecká č.p. 2021, PSČ 416 03
IČ: 287 02 624