Domovní řád

Společenství vlastníků bl. 518, č.p. 129-142, ulice K.H.Borovského, Most

Výbor Společenství vlastníků bl. 518, č.p. 129-142, ulice K.H.Borovského, Most (dále jen SVJ bl. 518, Most) na základě Stanov SVJ bl. 518, Most schválených na Shromáždění členů SVJ bl. 518, Most, článek V., bod 2), písmeno k) vydává tento Domovní řád pro blok 518 (č.p. 129-142):

Článek 1.
Úvodní ustanovení a základní pojmy

1) Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání bytů, nebytových prostor a společných částí domů, přičemž základní úprava vzájemných práv a povinností členů SVJ bl. 518, Most, pronajímatelů a nájemců, případně vlastníkem a správcem je v této oblasti stanovena zákonem 89/2012, Sb., občanským zákoníkem, Stanovami SVJ bl. 518, Most, smlouvami o správě domu, případně další legislativou vymezující rámec pro vzájemné slušné a ohleduplné jednání a vztahy mezi lidmi a vztahu k individuálnímu i společnému vlastnictví. Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k bydlení.
2) Nebytové prostory jsou jednotlivé místnosti nebo soubory místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení (např. určené k tzv. výlučnému užívání členy společenství, garáže atd.). Nebytovými prostorami není příslušenství bytu ani společné prostory (části) domu.
3) Příslušenstvím k bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem používány (např. lodžie, spížní komora mimo byt, úchyty na satelit, zařízení na sušení prádla apod.).
4) Společnými částmi (prostory a zařízeními) domu jsou části domu určené pro společné užívání a společné konstrukce, zejména základy, střecha, hlavní svislé a vodorovné konstrukce, vstupy a výlezy, schodiště, chodby, výtahy, kočárkárny, rozvody tepla, teplé a studené vody, plynu, elektřiny, kanalizace, televizní kabelové rozvody,
5) Vznikem vlastnického práva k jednotce vzniká vlastníkovi povinnost řídit se pravidly pro správu domu, užívání společných částí a spolužití vlastníků, jakož i zajistit jejich dodržování osobami, jimž umožnil přístup do domu nebo bytu, zejména členy jejich domácností, nájemci a návštěvníky.
6) Způsobí-li vlastník porušením některé ze svých povinností, nebo některého z pravidel újmu společenství nebo ostatním vlastníkům, je povinen ji nahradit.
7) Pro základní informování vlastníků a nájemníků výborem společenství slouží informační vitríny, které jsou umístěny ve všech čtyřech vchodem společenství. Další konkrétní informace související s užíváním bytu, platbách apod. lze využívat portál domy on-line, k němuž má každý vlastník osobní přístupový kód uvedený na předpisu plateb za užívání bytu.

Článek 2.
Základní zásady chování a jednání vlastníků bytových jednotek, nájemníků, návštěvníků a hostů

1) Neporušovat pravidla sousedského soužití. Vlastníci, nájemníci, návštěvníci a hosté (dále jen členové i nečlenové společenství jsou povinni vyvarovat se všeho, co ztěžuje jinému vlastníkovi užívání jeho jednotky. Svoboda jednoho končí u svobody druhého.
2) Členové i nečlenové společenství užívající společné části domu jsou vázáni těmito pravidly:
   a) užívat společné části pouze způsobem odpovídajícím povaze společných částí a jejich obvyklému užívání, dodržovat přitom bezpečnost a ochranu zdraví osob a protipožární bezpečnost i podmínky bezpečného pohybu po domě,
   b) dodržovat obecné principy soužití v domě, usnesení shromáždění týkající se pravidel pro užívání společných částí,
   c) dodržovat klid, pořádek a čistotu ve společných částech, vyvarovat se jednání porušujícího dobré mravy, veřejný pořádek nebo jednání, které by bránilo nerušenému výkonu práv ostatních členů společenství,
   d) do společných částí je povolen vjezd jízdních kol, dětských vozítek, dětských kol a tříkolek, jakož i kočárků a invalidních vozíků. Vjezd jakýchkoliv jiných vozidel je do těchto prostor zakázán. Dětské kočárky lze parkovat v prostoru pro ně vyhrazeném,
   e) ve společných prostorách domu je zakázáno kouření. Nekouřit ani neplivat ve společných prostorách, neznečišťovat je prachem, blátem, stavebninami, exkrementy, nedopalky a odpadky, neodhazovat cigaretové nedopalky, sirky a podobné drobné odpadky uvnitř a kolem domu,
   f) k větrání bytu slouží okna, nelze byt větrat do společných chodeb či nechávat nadměrně dlouho otevřené vchodové dveře do bytů,
   g) vlastník je povinen omezit zvýšený hluk a nadměrný pach. Přímé imise jsou zakázány. Vlastník nesmí vylévat a nechat stékat vodu z lodžie, cokoliv vysypávat z bytu, kromě tradičního vyvětrávání lůžkovin, ledaže bude mít k takovému zásahu do cizího vlastnictví zvláštní důvod a získá souhlas od souseda a výboru společenství. Vlastník nebude obtěžovat ostatní párou, prachem, zápachem, kouřem, hlukem, otřesy. Je povinen, zabránit nepřiměřenému pronikání těchto nepřímých imisí, které omezí druhého vlastníka v obvyklém užívání bytu, ledaže by šlo o důsledek náhodného působení přírodních sil, za nějž nemůže být odpovědný,
   h) ve společných částech nelze provádět činnosti, které svým charakterem mohou obtěžovat, resp. ohrožovat obyvatele domu. Je zakázáno rozdělávání ohně, grilování na grilech, pořádání ohňostrojů provozování kolektivních hlučných, resp. nebezpečných sportů, provádění výcviku zvířat, provozování hry na hudební nástroje, resp. pouštění hlasité reprodukované hudby,
   i) užívat společné části výhradně k účelům, ke kterým jsou stavebně určeny a zkolaudovány, proto: neumísťovat na společných chodbách jakékoliv předměty, nepohazovat a hromadit odpadky na společném pozemku. Pokud by tak učinil, je společenství oprávněno po předchozí výzvě takové předměty ze společných částí odstranit a vlastníkovi jednotky vyúčtovat náklady s tím spojené, neskladovat své věci ve společných prostorách, vnitroblocích a v okolí domu, neprovádět zde žádné činnosti nesouvisející s jejich účelem – průchodu k jednotkám. V případě, že vlastník jednotky při užívání společných částí porušuje obvyklý způsob jejich užívání, nebo např. umístí ve společných částech některé předměty, anebo jinak užívá společné části v rozporu s obvyklým užíváním, k němuž je oprávněn každý vlastník jednotky, vyzve jej společenství k odstranění závadného jednaní a určí lhůtu k odstranění závadného stavu. Po bezvýsledném uplynutí této lhůty bude společenství postupovat způsobem směřujícím k odstranění závadného stavu, přičemž všechny účelně vynaložené náklady s tím spojené budou uplatněny vůči tomuto vlastníkovi jednotky. Do společných částí nesmí vlastníci pouštět svá domácí zvířata, vysazovat individuálně rostliny, umisťovat jakékoliv předměty,
   j) zdržet se chovu zvířat k domácímu chovu nevhodných, případně nebezpečných druhů, nekrmit ptactvo a hlodavce parazitující v objektu a kolem domu a neumísťovat na dům budky či krmítka pro ptáky,
   k) zdržet se venčení psů na společném pozemku a zajistit, aby v prostorách společných částí volně nepobíhala žádná jím chovaná domácí zvířata nebo domácí zvířata osob, které bydlí nebo jsou na návštěvě v bytě vlastníka jednotky. Pokud tato zvířata znečistí společné části domu, je povinen na svůj náklad zajistit úklid tohoto znečištění, zásadně uklízet po svých psech či svých jiných zvířatech jejich exkrementy na trávnících, chodnících a ve společných prostorách dle městské vyhlášky,
   l) při provádění stavebních prací v jednotce je povinen vlastník oznámit termín provádění stavebních prací výboru a ostatním členům společenství a dbát na to, aby práce byly prováděny pouze v pracovních dnech a v sobotu od 8:00 do 19:00. V rámci stavebních úprav v jednotkách je vlastník jednotky povinen dbát na čistotu společných částí domu, výtahu, prostoru vchodu domu apod. Pokud by tak neučinil, je povinen uhradit zvýšené náklady, které společenství vynaložilo na úklid společných částí domu v souvislosti s odstraněním znečištění vzniklém v rámci stavebních úprav prováděných vlastníkem jednotky,
   m) zdržet se hluku a používání hlučných přístrojů a nástrojů, hry na hudební nástroje, zpěvu, hlučné hudby nebo hlučné komunikace v době od 22:00 do 7:00, omezit hlasité používání audiotechniky, televize, masážních van, praček, myček a podobně po 22:00 do 7:00 hod., v jiné době ohleduplně regulovat hlasitost televize, rádia, hudby; hluk obtěžující sousedy je možno omezit protihlukovou isolací (pračky, masážní vany) a vhodným umístěním audiotechniky (ve větší vzdálenosti od společných stěn a nosníků); dbát na ohleduplnost při používání nástrojů a zařízení způsobujících nadměrný hluk nebo vibrace (vrtačky, brusky); omezit hlučnosti při provozování party a večírků ve večerních hodinách; omezit nadměrnou a v domě se odrážející hlučnost při hovorech při pobytu v prostoru lodžií,
   n) pro zabezpečení domu a majetku vlastníků je povinností všech členů i nečlenů společenství vždy řádně zavírat vstupní dveře domu, a to i v případě krátkého opuštění domu, kterého by bylo možné využít nepovolanou osobou ke vstupu do domu. Umožnit vstup do domu můžou vlastníci a nájemníci pouze své vlastní návštěvě a osobě, která v domě bydlí. Dále je možné umožnit vstup do domu osobám k tomu oprávněným (policie, hasiči, zdravotní pohotovost, opravářům pro řešení plánovaných a havarijních oprav, poštovním doručovatelům atd.). Je povinnost uzamykat vchod do domu od 20:00 do 5:00 a přesvědčit, že se dveře zavřely, ztráty klíčů ke vstupu do objektu, společných prostor nebo porušení zámků či klíčů od poštovních schránek hlásit ihned výboru Společenství,
   o) zajistit průjezdnost komunikací do garáží a parkovacích stání; neparkovat bez souhlasu oprávněného uživatele,
   p) je zakázáno provádět mytí aut na parkovacích stání či jiném prostranství u domu, vjíždět motorovými vozidly na chodníky a obrubníky, parkovat (byť jen krátkodobě) a přetěžovat je nadměrným zatížením, skladovat zde materiál a odpad či trvale umístit reklamní poutače apod. Travnaté plochy a zeleň kolem domu je společným majetkem vlastníků jednotek. Na travnaté plochy v okolí domu je možno vstupovat, je však zakázáno na ně najíždět motorovými vozidly, trhat zde rostliny nebo olamovat keře a stromy zde zasazené. Na zelených plochách je možné venčit domácí zvířata, následně však po nich odstranit exkrementy,
   q) umísťovat jakékoli vývěsky, nápisy a další informační zařízení (např. reklamy) v prostorách domu a na domě pouze s předchozím souhlasem výboru; tento souhlas nenahrazuje povolení příslušného org. Státní správy, je-li ho třeba. Při zániku práva na umístění informačního zařízení se vlastník zavazuje neprodleně toto zařízení odstranit a svým nákladem uvést místo do původního stavu,
   r) ve výtahu se nesmí bez dozoru přepravovat děti mladší 10 let, provádět činnosti, které by mohly vést k narušení stability výtahu nebo jeho znečištění,
   s) zdržet se umísťování reklam na domovní vývěsce společenství slouží pro podávání informací výborem, vstupních dveří či dveří u výtahů,
   t) zabezpečit, aby v domě nebyly ukládány látky vznětlivé, hořlavé či jinak nebezpečné a nebylo užíváno otevřeného ohně, zabránit úniku tekutých emisí, olejů, mazadel, rozpouštědel kdekoliv v objektu a jeho okolí; zabránit úniku oleje a jiných produktů z aut zaparkovaných v garážích nebo kolem domu,
   u) vlastníci i nájemníci jsou povinni třídit odpady, komunální odpady uklízet do určených kontejnerů; odpady, které se do kontejneru nevejdou, stavební odpady, kovové odpady, látky tekuté, žíravé, zdraví škodlivé, zápalné, výbušné, zeminu, uhynulá zvířata, trávu, pneumatiky, podlahové krytiny, kusy nábytku a podobný odpad neukládat do kontejnerů, ale odstranit na svůj náklad, využít k tomu bezplatné služby sběrného dvora v ulici Zahradní čp. 104 (areál TS Most – Velebudice),
   v) zabezpečit, aby věci uložené ve společných prostorách nebo garážích nebyly zdrojem šíření hmyzu či hlodavců nebo zápachu, úhradu nákladů na dezinsekci a deratizaci zajišťuje výbor společenství a náklady budou přeúčtovány na vrub vlastníka, který šíření hmyzu a hlodavců svým jednáním zapříčinil,
   w) vlastníci a nájemníci jsou povinni umožnit přístup k uzávěrům, hydrantům, měřičům, rozvodům ve stoupačkách,
   x) ze společných financí společenství jsou hrazeny náklady na energie společných prostor, revize, havarijní opravy a nutné opravy částí umístěných ve společných prostorách, vlastníci hradí na své náklady opravy od napojení příslušné k bytové jednotce (tzn. co je na opravováno v chodbě a ve stoupačce na vrub společenství, co v bytě hradí vlastník).
3) Tyto povinnosti vyžaduje výbor společenství na vlastníkovi, i když některé zejména platby, může vlastník smluvně převést na nájemce či další osoby, které jednotku na základě nájemní smlouvy s vlastníkem oprávněně užívají.
4) V případě, že vlastník či nájemník zjistí pohyb nepovolaných osob v domě (nocující bezdomovci, pachatelé trestné činnosti apod.), neprodleně o této skutečnosti uvědomí Městskou policii nebo Policii ČR.
5) Označení svého domovního zvonku a jeho funkčnost řeší vlastníci a nájemníci s domovníkem, zodpovídají za řádné označení své poštovní schránky a zajištění pravidelného vybírání zásilek i při své dlouhodobé nepřítomnosti.
6) Ve společném zájmu všech vlastníků a nájemníků je povinnost zabezpečit využívání osvětlení domu s maximální hospodárností ve všech přístupných prostorách (osvětlení chodeb, sklepů, společných částí, schodiště atd.) tak, aby byla zajištěna bezpečnost osob. Využívání osvětlení domu a jeho společných částí pro individuální připojení odběrných míst vlastníků je přísně zakázáno.
7) Klíče od uzamykatelných společných částí a místnosti s hlavními uzávěry vody, topení, plynu a elektřiny, střechy, strojovny výtahu atd. jsou uloženy u výboru.
8) Společenství má právo po vlastníku požadovat, aby v domácnosti člena žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny mohly v bytě žít v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách.
9) Společenství, či kterýkoliv dotčený vlastník může upozornit vlastníka, že pokud nevyřeší rušivé chování nájemce, může být proti vlastníkovi podána žaloba na zdržení se obtěžujícího chování.

Článek 3.
Pravidla pro výlučné užívání některých společných částí

1) Ve výlučném užívání pouze některých vlastníků jednotek jsou následující společné části domu:
   a) lodžie přístupné z bytů jsou ve výlučném užívání vlastníka příslušné jednotky včetně dveří lodžií. Vlastníci bytů jsou povinni provádět údržbu a drobné opravy lodžií přístupných z bytů na vlastní náklady. Za údržbu a drobné opravy se považuje provádění nátěrů zaprášených stěn a otlučeného zábradlí, výměna rozbitých dlaždic. Z příspěvků na správu mohou být hrazeny pouze náklady a výdaje na opravy, rekonstrukce a modernizace lodžií přístupných z bytů, schválené shromážděním,
   b) části rozvodů tepla umístěné v bytě, radiátory a termostatické ventily musí být udržovány vlastníky jednotek tak, aby plnily bezchybně svoji funkci. Do soustavy rozvodů jsou zakázány jakékoliv zásahy, které by mohly narušit celkový systém vytápění. Zákaz platí i pro odpojování radiátorů od centrálního zdroje tepla. Výměnu termostatických ventilů si hradí vlastníci jednotek sami. Výměna poškozených radiátorů může být hrazena ze zálohy na správu pouze tehdy, došlo-li k poškození (např. proděravění) stářím materiálu, ne vinou vlastníka jednotky, jeho nájemce nebo jiné osoby pobývající v bytě,
   c) místnosti v suterénu, u nichž byla provedena změna účelu užívání na místnosti sloužící pro skladování nábytku a sportovních a domácích potřeb. Seznam výlučných uživatelů jednotlivých skladovacích prostor eviduje výbor společenství,
   d) výlučné užívání těchto místností se řídí následujícími pravidly:
      - Každý vlastník jednotky musí být zapsán v seznamu výlučných uživatelů, i když zatím nemá potřebu skladovat nábytek a podobné věci, protože právo výlučného užívání skladů přechází při převodu jednotky na nového vlastníka.
      - Ke skladům, které jsou podle seznamu ve výlučném užívání vlastníků bytů, mohou být pořízeny bezpečnostní zámky a klíče. Z prostředků určených na správu domu ale mohou být pro každou místnost uhrazeny pouze jednou. V případě ztráty klíčů nebo poškození bezpečnostního zámku si hradí náklady vlastníci jednotek, kteří mají místnost ve výlučném užívání, sami.
      - Právo vlastnit klíče od místností, které budou ve výlučném užívání, mají jen výluční uživatelé těchto místností a předseda nebo některý jiný člen výboru např. pro případy nutných oprav (např. rozvodů, dveří vylomených zloději apod.).
      - Po zvolení nového výboru převezme klíče od skladů spolu s ostatními klíči nově zvolený předseda nebo jiný člen nového výboru v rámci protokolárního předání dokumentace a majetku SVJ.
      - Při převodu jednotky je původní výlučný uživatel skladu povinen své věci vystěhovat a klíč předat novému vlastníkovi jednotky. Nevystěhované věci může nechat výbor nebo nový vlastník vystěhovat na náklady původního vlastníka. Náklady na vystěhování, které původní vlastník odmítne uhradit, mu mohou být započteny s případnými přeplatky záloh na služby.
      - Aby bylo možné zjistit, které věci patří bývalým vlastníkům jednotek, musí být každá uskladněná věc označena jménem jejího majitele.
      - Výluční uživatelé skladů ručí za pořádek a bezpečnost skladů. Sami si hradí veškeré náklady na opravy a údržbu i na potřebný režijní materiál, tzn., barvy na vymalování, žárovky, aj. Výjimkou jsou pouze náklady na výměnu oken, bude-li prováděna jako schválená akce, na opravy oken rozbitých nebo poničených neznámými osobami a na opravy společných částí umístěných uvnitř místností, např. rozvodů.
      - Úklid místností ve výlučném užívání si zajišťují jejich výluční uživatelé.
      - Ti, kdo mají místnosti ve výlučném užívání pouze papírově, ale nevyužívají je, nemusejí hradit náklady na jejich údržbu, ani se podílet na jejich úklidu. K hrazení nákladů a k úklidu se připojí, jakmile budou potřebovat něco uskladnit.
      - Je-li udržování místností vyhrazených pro skladování nábytku a sportovních potřeb financováno jejich výlučnými uživateli, není důvod, aby se výlučné užívání promítnulo do výše příspěvků na správu podle § 1180 NOZ.
      - Pokud má někdo uskladněny nepotřebné kusy nábytku aj. věci i v jiných místnostech, než které jsou k tomu určeny, a SVJ za to bude sankcionováno, platí sankce ti vlastníci jednotek, kteří tam věci skladují. Aby bylo možné je sankcionovat, musí si být každá skladovaná věc označena jménem vlastníka. Plnění této povinnosti kontroluje výbor jednou za rok – při provádění fyzické inventarizace majetku ve spoluvlastnictví členů SVJ. Nepodepsané věci má výbor právo nechat na náklady SVJ odvézt do sběrného dvora.

Článek 4.
Závěrečná ustanovení

1) Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti vyplývající z jiných právních předpisů.
2) Pokud by některá ustanovení tohoto domovního řádu byla zcela nebo z části v rozporu s platnými právními předpisy, zůstává platnost ostatních ustanovení nedotčena. Neplatná ustanovení budou nahrazena platnými ustanoveními právních předpisů.
3) Dojde-li k porušování zásad občanského soužití a sousedských vztahů, lze se domáhat ochrany u příslušného odboru státní správy, respektive soudní cestou.

Článek 5.
Povinnosti bydlících v případě požáru

1) Každý bydlící, který zpozoruje požár, je povinen jej uhasit, pokud je to možné, určitě však přivolat pomoc, případně provést nutná opatření k zamezení jeho šíření a zajistit evakuaci.
2) Dále je povinen ohlásit neodkladně zjištěný požár a současně sdělit, kdo a odkud volá a kde a co hoří, veřejné ohlašovně požárů na tel. číslo **150.**
3) Všichni bydlící jsou povinni postupovat podle instrukcí pracovníků samosprávy a po příjezdu jednotky hasičů, velitele zásahu.
4) Při opuštění domu v případě nebezpečí je zakázáno používat výtahy (nebezpečí výpadku elektrické energie a uvíznutí ve výtahu). Chodby a schodiště musejí být pro případ evakuace vždy trvale volné.

Přehled důležitých telefonních čísel:

Všeobecná tísňová linka	112
Hasiči	150
Policie státní	158
Policie městská	156
Záchranná služba	155
Správa DOSPRA	775 665 552, 417 639 790

Následující hlášení by měli vlastníci a nájemníci využívat jen v případě nepřítomnosti některého člena výboru SVJ:

Havarijní dispečink	800 136 018

Hlášení poruch:

Plyn	1239
Elektrický proud	800 900 666
Vodovody a kanalizace	840 111 111
havarijní linka	601 267 267
SETEP dispečink	734 289 969

Zpracoval: Zdeněk Bubla
Schválil: výbor SVJ bl. 518, Most
Účinnost: od 20.03.2024