

DOMOVNÍ ŘÁD

Společenství vlastníků jednotek Hráského 1908 -1910

čl. I.

Úvodní ustanovení

1. Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání domů, bytů, nebytových prostorů a společných částí domu, přičemž základní úprava vzájemných práv a povinností mezi vlastníky a nájemníky je v této oblasti stanovena zákonem č. 89/2012, občanským zákoníkem v platném a účinném znění, dalšími zákonnými předpisy a stanovami Společenství.
2. Tento domovní řád má přispět k tomu, aby byla budova řádně užívána a udržována na požadované úrovni, aby bylo zabráněno jejímu poškození a znehodnocování, aby bylo předcházeno škodám na majetku a aby byly zajištěny dobré vztahy mezi jednotlivými členy Společenství, jakož i dalšími osobami.
3. Ustanovení tohoto domovního řádu jsou závazná pro všechny osoby, které užívají bytové jednotky, nebytové jednotky, společné prostory a zařízení v bytových domech Hráského 1908,1909 a 1910, tj. pro vlastníky bytů/nebytů a členy jejich domácností, pro vlastníky bytů/nebytů a jejich zaměstnance a pro vlastníky bytů/nebytů a jejich nájemníky, dále jen uživatel.
4. Za členy své domácnosti, nájemce a návštěvníky svých jednotek (bytových či nebytových) zodpovídá vlastník jednotky.
5. Domovní řád je závazný pro všechny vlastníky či spoluvlastníky jednotek v budově, dále pro všechny nájemce, podnájemce a návštěvníky budovy. Tyto osoby jsou povinny se s pravidly podrobně seznámit a veškerá ustanovení obsažená v tomto domovním řádu důsledně dodržovat.
6. Tato pravidla vycházejí z obecně závazných právních předpisů, dobrých mravů, obecných zvyklostí a jejich dodržováním se předejde možným konfliktům a napětím v sousedských vztazích. Protože se jedná o společné soužití ve společném majetku, musíme vzájemně dodržovat pravidla domovního řádu s návazností na stanovy našeho SVJ.
7. Domovní řád vydává výbor společenství po schválení domovního řádu shromážděním. Změny v něm je oprávněn provádět pouze výbor po schválení shromážděním.
8. Domovní řád musí být vyvěšen na domovní nástěnce v každém domě.

čl. II.

Základní pojmy

1. 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 bydlení (např. k podnikatelské činnosti, společenské a zájmové činnosti). Nebytovými prostory nejsou 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. sklepní box a podobně).

4. Společnými částmi domu jsou alespoň ty části nemovité věci, které podle své povahy mají sloužit vlastníkům jednotek společně, zejména základy, střecha, hlavní svislé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, prádelny, sušárny, kočárkárny, výměníky tepla, rozvody tepla, rozvody teplé a studené vody, kanalizace, plynu, elektřiny, vzduchotechniky, výtahy, hromosvody, společné antény, a to i když jsou umístěny mimo dům; dále se za společné části domu považují příslušenství domu (např. drobné stavby) a společná zařízení domu.
5. Uživatelem bytu se rozumí vlastník bytové jednotky, družstevník, nájemce a podnájemce.

čl. III.

Práva a povinnosti uživatelů bytových jednotek

1. Práva a povinnosti z nájmu bytu upravuje zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
2. SVJ prostřednictvím svých volených orgánů je povinno zajistit uživateli bytu plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním bytu.
3. Uživatel bytu je povinen dodržovat ustanovení požárního řádu a doplňujících směrnic. Zneužití protipožárního zařízení objektu (hasicí přístroje, hydranty, požární větráky ap.) je trestné a bude postihováno v souladu s příslušnými právními předpisy.
4. Zástupce vedení SVJ (předseda, místopředseda a člen výboru) je oprávněn po předchozím oznámení uživateli vstoupit do bytu či nebytového prostoru za účelem zjištění technického stavu bytu (nebytového prostoru) a provedení odečtu, kontroly, příp. výměny měřidla tepla, teplé a studené vody. Ve výjimečných případech (havárie, ohrožení života a zdraví osob, bezprostředně hrozící škoda na majetku) bude zajištěno zpřístupnění bytu policií i bez souhlasu vlastníka (uživatele). O tomto zásahu vyrozumí vedení SVJ neprodleně majitel bytové jednotky (uživatele) nebo družstevníka a pořídí o zásahu písemný protokol.
5. Uživatel bytu je povinen řádně užívat byt, společné části domu, dodržovat domovní řád a stanovy SVJ.
6. V zájmu předcházení násilného otevření bytu nebo nebytového prostoru z důvodu havárie apod., se doporučuje v případě déle trvající nepřítomnosti nájemce oznámit vedení SVJ místo pobytu anebo adresu a telefon osoby, zplnomocněné ke zpřístupnění bytu.
7. Uživatelé bytů (nebytových prostor) jsou povinni při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí, zajišťující ostatním uživatelům výkon jejich práv. Výkon práv a povinností nesmí bez právního důvodu zasahovat do práva a oprávněných zájmů jiných osob a nesmí být v rozporu s dobrými mravy.
8. Uživatelé bytů (nebytových prostor) nesmí provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v bytě bez oznámení výboru SVJ. Povinnosti stavebníka jsou uvedeny v §152 stavebního zákona – zákon č.183/2006 Sb. Stavební úpravy je možno zahájit až po nabytí právní moci stavebního povolení, nebo po uplynutí zákonné lhůty po doručení ohlášení stavebních prací na stavební úřad. Oznamovací povinnost o těchto úpravách či změnách vůči Společenství tím není dotčena.
9. Uživatel je povinen oznámit Společenství svůj záměr, při kterém by omezil nebo jiným způsobem znemožnil výkon práv ostatních uživatelů v domě, například stěhování, přepravu nebezpečného nebo nadměrného předmětu, přestavbu nebo úpravu jednotky, při které by způsobil hluk, prach apod., mimořádnou společenskou akci ve své jednotce, atd.

Je povinen postupovat ve své činnosti v souladu s pokyny Společenství tak, aby nedošlo ke škodě na majetku nebo zdraví ostatních uživatelů v domě.
10. Uživatel je povinen v případě zjištění závady na společných částech domu, jako vodovodní stoupačky, výtah, vstupní dveře, osvětlení domu, rozvody el.sítě, apod., kontaktovat pracovníka

pověřeného údržbou domu(kontaktní údaje jsou uvedeny na hlavní vývěskové tabuli v přízemí), který zajistí další postup k odstranění závady.

11. Uživatel je odpovědný také za osoby, kterým umožnil vstup do domu (dealeři, pošta apod.), proto je povinen zkontrolovat, jestli tyto osoby opustily dům tím, že je osobně doprovodí ke vstupu do domu.

čl. IV.

Chov domácích zvířat

1. Uživatel bytu nese plnou zodpovědnost za domácí zvířata, která jsou v bytě chována (psi, kočky, morčata apod.).
2. Vlastník zajistí, aby jím chované 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.
3. Chov a přechovávání zvířat, která mohou ohrozit zdraví nebo život spoluobčanů (jedovatých nebo jinak nebezpečných) je zakázán.
4. Volné pobíhání zvířat po společných prostorách a přilehlých pozemcích je zakázáno. Zvířata musí být držena na vodítku na maximální vzdálenost 3 metry.
5. Znečištění, které zvířata způsobí ve společných prostorech a na přilehlých pozemcích je povinen majitel ihned uklidit. Pokud tak neučiní, má výbor právo toto provést i prostřednictvím třetí osoby a náklady vyúčtovat majiteli zvířete k úhradě.

čl. V.

Užívání společných částí (prostorů a zařízení) domů

1. Společné části domů se užívají jen k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních uživatelů v domě.
2. Umísťování jakýchkoliv předmětů, nepatřících k vybavení domu, není ve společných prostorách domu dovoleno.
3. Všichni uživatelé prostor domu i jejich hosté jsou povinni dodržovat Požární a poplachové směrnice vydané pro Společenství.
4. Ve společných prostorách domu je zakázáno umísťování věcí omezujících jejich užívání nebo bezpečný průchod.
5. V případě zjištění porušení požárních předpisů konkrétními uživateli a neodstranění závady budou finanční sankce s tímto spojené hrazeny tím, kdo toto omezení způsobí. Týká se i ponechávání nákupních košů na chodbách i v okolí domu. Pokutu určí vedení SVJ jak částku, tak i způsob úhrady.
6. Ve sklepních prostorách je zakázáno skladovat jakékoliv věci volně mimo sklepní kóje jednotlivých uživatelů bytů. Pokud mimořádně uživatel potřebuje uskladnit věc na kratší dobu, maximálně na 30 dnů, v těchto prostorách, je povinen ohlásit tento svůj úmysl předem výboru společenství s veškerými informacemi (věc, jméno uživatele, dobu uskladnění). Uskladnění věcí v těchto prostorách je na riziko uživatele, SVJ za tyto věci neodpovídá. Věci nenahlášené, ke kterým se nikdo nehlásí, budou odstraněny ze společných sklepních prostor na náklady příslušného vstupu, ke kterému sklepní prostory přísluší.
7. Uživatelé jsou povinni zejména:

- umožnit přístup k uzávěrům, hydrantům, měřičům, vstupům do zařízení CO,
 - zabezpečit, aby v domě nebyly ukládány látky snadno vznětlivé či jinak nebezpečné a nebylo užíváno otevřeného ohně,
 - zabezpečit, aby věci uložené ve sklepech nebyly zdrojem šíření hmyzu a hlodavců.
8. Ve společných prostorách bez automatického zhasínání světla je uživatel bytu povinen při odchodu zhasnout.
 9. Platí zákaz poškozování informačních zařízení v domě (vývěsky, oznámení, informační nápisy ap.).
 10. Informační tabule v prostorách domu je určena pro zveřejňování informací a sdělení týkajících se provozních záležitostí v domě či uživatelů bytů (oznámení opravy v bytě apod.). Je zakázáno používat informační tabule pro účely inzerce.
 11. Umisťovat reklamu, inzeráty nebo jiná zařízení na společných částech domu určených v Prohlášení vlastníka lze jen se souhlasem Společenství a v souladu s příslušnými závaznými předpisy.
 12. V topném období musí být okna sklepů a okna ostatních společných prostor, s výjimkou krátkodobého vyvětrání, dobře uzavřena.
 13. Čištění obuvi, šatů a jiných předmětů není ve společných prostorách bytového domu přípustné.
 14. Ve všech společných prostorách domu je zákaz kouření. Zákaz kouření se týká i výtahu.
 15. Při zapůjčení klíče od jakéhokoliv prostoru v domě zodpovídá osoba, za vše co se týká věcí a majetku v tomto prostoru a nesmí tento klíč dále rozmnožovat.
 16. Domovní schránky jsou umístěny ve vstupních prostorách domu. Každý uživatel si zajišťuje označení schránky sám na vlastní náklady.

čl. VI.

Sušárna a tělocvična

1. Způsob užívání sušárny a jejich úklidu stanoví společenství vlastníků, případně výbor SVJ.
2. Prádlo nemocných nakažlivou chorobou se nesmí ve společné sušárně sušit ani ukládat.
3. Tělocvična v 1. podzemním podlaží je přístupná všem uživatelům bytů bezplatně, po osobním oznámení správci tělocvičny včetně dojednání termínu jejího užívání. Kontaktní informace na správce tělocvičny jsou uvedeny na informační tabuli v přízemí domu.
4. Tělocvična je vybavena tenisovým stolem včetně sítě, vše ve vlastnictví SVJ.
5. Uživatel bytu, který si na dohodnutou dobu bezplatně pronajme tělocvičnu, je povinen ji předat správci v pořádku, uklizenou a bez poškození vybavení.

čl. VII.

Vyvěšování a vykládání věcí

1. Uživatel bytu nesmí bez písemného souhlasu výboru SVJ, umisťovat na vnější konstrukce domu např. balkonů, lodžii a oken, na fasádu a anténní stožár STA jakákoliv zařízení a předměty. Sušení prádla na fasádě není dovoleno s výjimkou bytů, které mají instalovány okenní sušáky instalované odbornou firmou objednanou SVJ při provádění zateplení fasády domu. Nedostane-li vlastník souhlas výboru, musí tato zařízení odstranit, pokud tak neučiní, budou zařízení odstraněna společenstvím na náklady tohoto vlastníka. Květiny v oknech, na balkonech apod. musí být zabezpečeny proti pádu. Při zalévání je třeba dbát na to, aby voda nestékala a nesmáčela zdi.

2. Pro stavbu a instalaci venkovních rozhlasových a televizních antén a jejich svodů je třeba předchozího písemného souhlasu společenství vlastníků. Stavební úřad může nařídít přeložení nebo úpravu antén, které ohrožují stavební stav nemovitosti nebo bezpečnost okolí a ruší jeho vzhled.

čl. VIII.

Zajištění pořádku a čistoty v domě

1. Uživatelé bytů a osoby s nimi společně bydlící jsou povinni udržovat v domě pořádek a čistotu. Správce je povinen zajistit provádění úklidových prací ve všech společných částech domu.
2. Shromáždění může rozhodnout, že úklid společných prostor budou provádět sami uživatelé bytů. V takovém případě jsou povinni provádět úklid společných prostor tj. zametání a mytí schodů a chodeb, udržování čistoty ve sklepech, čištění schodišťových oken, zábradlí, osvětlovacích zařízení, vchodových dveří a odklizení sněhu z chodníků přilehlých k domu v zimním období podle rozpisu, který bude stanoven vedením SVJ.
3. Vyklepávat koberce, rohožky apod. je možno pouze na místech k tomu určených (nikoliv z oken a balkonů).
4. Větrání bytů do vnitřních prostor domů je zakázáno. Je rovněž zakázáno cokoli vyhazovat či vylévat z oken.
5. V případě, že kterýkoliv uživatel jednotky znečistí společné prostory, například při provádění rekonstrukce, je povinen neprodleně po ukončení prací odstranit veškeré způsobené znečištění. Pokud tak neučiní, budou mu přeúčtovány náklady na úklid, provedený za tím účelem třetí osobou.
6. Kontejnery na odpad z bytových prostor uživatelů jsou umístěny na ulici Hráskeho 1908, kontejnery na tříděný odpad jsou na ulici Hráskeho 1910.
Všichni uživatelé jsou povinni v těchto místech udržovat maximální čistotu a případné zaviněné znečištění ihned na svůj náklad odstranit.
Do kontejnerů a jejich okolí je zakázáno umísťovat stavební odpad, nepotřebný nábytek, elektrické přístroje, koberce apod.

čl. IX.

Otevírání a zavírání domu

1. Všichni uživatelé bytů a nebytových prostor jsou povinni zkontrolovat při odchodu z domu či po příchodu do domu, jestli vstupní dveře opatřené automatickým zámekem se zavřely.
2. Všichni uživatelé bytů a nebytových prostor jsou povinni vstupní dveře zavírat, je proto zakázáno ponechání trvale otevřených vstupních dveří z důvodu zamezení vstupu cizích osob do domu.
3. Hlavní vstupní dveře jsou vybaveny reproduktorem a mikrofonom pro komunikaci s uživateli bytů. Nejsou vybaveny dálkovým elektronickým otevíráním, každý uživatel si musí pro návštěvu přijít osobně, v případě návštěvy cizích neznámých osob (dealeři, prodejci apod.) je osobně doprovodit zpět, aby byl zajištěn jejich odchod z domu.
4. SVJ je povinno zajistit, aby každý uživatel bytu obdržel jeden elektronický čip od domovních dveří. V případě další rekonstrukce elektronického ovládání výtahu bude tento bod doplněn podle vybraného systému ovládání výtahu.
5. Každá bytová jednotka uživatele obdrží zdarma čipy pro každou nahlášenou osobu, která s ním bytovou jednotku užívá. V případě změny počtu osob je uživatel povinen tyto změny nahlásit a čipy vrátit, nebo mu budou v případě zvýšení počtu osob doplněny.

Výjimkou jsou uživatelé, kteří své bytové jednotky pronajímají. V případě pronájmu obdrží uživatel bezplatně pouze 2 ks čipů, další jsou za úplaty v ceně podle aktuální ceny čipu. Aktuální cena čipu k datu 1. 3. 2017 je 200,- Kč/ks.

V případě poškození nebo nefunkčního čipu bude provedena výměna za funkční proti vrácení poškozeného.

Všechny čipy jsou evidovány v systému na konkrétního uživatele, SVJ má v elektronickém systému detailní přehled o tom, jak jsou čipy uživateli používány.

6. Je přísně zakázáno otevírat zámek vstupních dveří jiným způsobem než elektronickým čipem.
7. Klíče od společných prostorů a zařízení domu včetně těch prostorů, kde je umístěn hlavní uzávěr plynu, vody apod. jsou umístěny v kanceláři SVJ Hráského 1908-1910, kam má přístup každý člen výboru a údržba.
8. Domovní zvonky vedle vstupních dveří jsou opatřeny jmenovkami jednotlivých uživatelů. Výměnu jmenovek provádí na požádání výhradně pověřený pracovník SVJ. Je zakázáno přelepovat jmenovky uživatelů- týká se i uživatelů, kteří byty pronajímají.

čl. X.

Klid v domě

1. Uživatelé bytů jsou povinni užívat byt v souladu s dobrými mravy tak, aby neobtěžovali ostatní uživatele nadměrným hlukem.
2. Byty jsou určeny k bydlení v souladu s kolaudačním rozhodnutím a platnými zákony.
3. Uživatelé, kteří byt pronajímají, jsou povinni pronajímat byt obvyklému počtu osob, který je v souladu s velikostními a stavebními dispozicemi pronajímaného bytu.
4. Je zakázáno provozovat v bytě živnost či podnikání, které svým hlukem ruší sousední uživatele bytů a je v rozporu s účelem užívání bytu.
5. V době od 22.00 do 8.00 hod ve všední dny a v sobotu, neděli a o svátcích od 22.00 do 10.00 hod, jsou uživatelé bytů povinni dodržovat noční klid. V této době není dovoleno hrát na hudební nástroje, zpívat, hlučně se bavit, používat hlučných elektrických spotřebičů a vykonávat jakoukoliv hlučnou činnost. Je také třeba přiměřeně ztlumit zvuk rozhlasových a televizních přístrojů, magnetofonů a jiných přehrávačů.
6. Klid v domě jsou povinni dodržovat i nájemci nebytových prostor.
7. Provádí-li majitel bytové jednotky nebo družstevník v bytě úpravy a opravy způsobující nadměrný hluk (např. vrtání a sekání do zdiva, montáže nábytku a tak podobně), smí tak činit jen v době od 8.00 do 18.00 hodin, v sobotu od 10.00 do 17.00 hodin. V neděli a o státních svátcích je tato činnost zakázána.

čl. XI.

Výtah

1. Při stěhování, rekonstrukci bytové jednotky je povinností každého uživatele se dohodnout s domovním důvěrníkem, který má na starosti výtah, o proškolení s užíváním a zastavováním výtahu se zapůjčeným klíčem za vratnou zálohu. Při nedodržení předpisů, přetěžování výtahu, znečištění a poškození se náklady s touto věcí spojeny vyúčtují majiteli bytové jednotky nebo družstevníkovi.

2. Při poruše výtahu jsou určené osoby k vyproštění uvedeny na nástěnkách a zároveň jsou jen tyto osoby určeny k zavolání služby pro větší závadu, kterou nelze touto určenou službou provést.
3. Osoby, které používají výtah, jsou povinny jezdit s mobilním telefonem, kde mají kontaktní osoby ze všech tří vstupů pro případ, že ta služba, která je určena pro daný vchod, kde je závada je služba, která je oprávněna zavolat technika.
4. V případě poruchy výtahu je ve výtahu signalizační zvonek.
5. V měsíčních platbách nebude požadován poplatek za výtah od majitelů bytových jednotek z přízemí a prvního nadzemního podlaží. Na opravách výtahu se tyto bytové jednotky budou podílet stejně jako ostatní majitelé bytů. Bude přihlédnuto na zvýhodnění a větší nároky těchto bytů v odhlučnění z důvodu největšího užívání tohoto prostoru a bezpečnosti přízemí a hlučností dveří.
6. Všichni uživatelé jsou povinni dodržovat pravidla pro používání výtahu, zejména maximální počet osob, maximální nosnost výtahu, zákaz používání výtahu osobami mladšími než 10 let. Je zakázáno poškozovat ovládací panely výtahu, přivolávací tlačítka, kabinu výtahu a ostatní příslušenství.

čl. XII.

Závěrečná ustanovení

1. Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti, vyplývající z jiných právních norem.
 2. Návštěvy je povinen majitel bytu i družstevník doprovázet při vstupu i odchodu návštěvy.
 3. Všichni majitelé a družstevníci jsou povinni nahlašovat jakoukoliv změnu, telefonu, počtu osob v užívajících bytovou jednotku a to nejpozději do 30 ti dnů od změny včetně data, od které změna platí. Ohlášení změn musí být písemnou formou a vložena do schránky SVJ, která je ve vchodu 1910.
 4. V případě pronajímání bytové jednotky je uživatel povinen uvést přesný počet osob v bytě, jejich jména, telefonní kontakt, předpokládanou dobu pronájmu. Tyto údaje musí být v písemné formě ohlášené výboru SVJ do 10ti dnů od pronájmu či změny osoby, které je byt pronajat.
- 5. Tento domovní řád byl schválen shromážděním vlastníků dne 8. 3. 2017**
- 6. Tento domovní řád je platný a účinný ode dne 1. 4. 2017**