

Domovní řád

bytového domu Brandýs nad Labem Na Vinici 1733

„Společenství Na Vinici 1733“

článek I.

Úvodní ustanovení

1. Ustanovení tohoto domovního řádu jsou závazná pro všechny vlastníky, případně spoluvlastníky bytových jednotek v budově, členy jejich domácností, dále všechny nájemce, případně podnájemníky a návštěvníky budovy.

2. Účelem domovního řádu je definování vhodných podmínek pro bezproblémové a efektivní užívání jednotek, společných částí budovy s cílem zabezpečit řádné hospodaření s majetkem vlastníků, dobré občanské soužití, bezpečnost, klid a zdravé prostředí.

Každý, kdo v domě bydlí, musí jednat tak, aby nenarušoval zájmy a práva ostatních spoluvlastníků domu a respektoval dobré mravy.

3. Domovní řád vydává výbor Společenství Na Vinici 1733 (dále „Společenství“). Schvaluje jej shromáždění „Společenství“. K jeho schválení, případně provedení změn, se vyžaduje souhlas nadpoloviční většiny všech členů „Společenství“.

článek II.

Základní pojmy

1. **Bytová jednotka (byt)** je ohraničena vnitřním límcem obvodové stěny jednotky a vstupními dveřmi do jednotky. K vlastnictví jednotky dále patří:

- a) nenosné vodorovné konstrukce (podlaha včetně podlahové krytiny),
- b) nenosné svislé konstrukce (bytové příčky),
- c) nenosné konstrukce lodžie,
- d) vnitřní omítky nosných i nenosných konstrukcí,
- e) vstupní a vnitřní dveře včetně zárubní a okna včetně okenních rámu příslušející k jednotce,
- f) veškeré vnitřní potrubní instalace v jednotce, tj. potrubní instalace vody za odbočnými ventily stoupacích vedení včetně všech zařizovacích předmětů, potrubní vedení odpadní vody od zaústění do stoupacího vedení, potrubní vedení plynu od hlavního uzávěru pro jednotku,
- g) vnitřní el. rozvody včetně zakončení (zásuvky, vypínače) včetně hlavního el. jističe pro jednotku a bytového rozvaděče el. proudu,
- h) movité věci náležející k jednotce,

2. **Uživatel bytu** . Uživatelem bytu se rozumí vlastník, spoluvlastník a ostatní osoby žijící v bytě a jsou vlastníkem bytu ohlášeny výboru „Společenství“ jako jeho uživatelé.

3. **Společné části budovy**. Společnými prostory se rozumí prostory vymezené §2 zákona číslo 72 Sb., 1994 v platném znění. Jedná se zejména o :

- a) základové konstrukce včetně izolací, hlavní svislé a vodorovné nosné konstrukce, konstrukce obvodového pláště, příčky ve společných částech domu, nosné konstrukce lodžii náležejících k bytovým jednotkám,

- b) vstupní prostory (vchody), schodiště včetně zábradlí, chodby včetně jim příslušejících oken a dveří zajišťujících vstup do ostatních společných částí domu,
- c) střecha, střešní prostory, bleskosvody, vnitřní dešťové svody,
- d) kočárkárny a ostatní místnosti v suterénu určené ke společnému užívání včetně místností sklepních kójí, které jsou určeny k výlučnému užívání vlastníky bytových jednotek,
- e) rozvody tepla a TUV včetně topných těles a potrubního rozvodu v suterénu, vyjma patního měřiče tepla,
- f) rozvody plynu s výjimkou rozvodů patřících k bytovým jednotkám,
- g) rozvody pitné vody včetně vodovodní přípojky, kanalizace včetně kanalizační přípojky a příslušných součástí s výjimkou rozvodů patřících k bytovým jednotkám,
- h) domovní elektroinstalace NN, včetně el. zařízení ve společných částech domu a slaboproudé rozvody (zvonky, domácí telefony) s výjimkou rozvodů patřících k bytovým jednotkám,
- i) společná anténa včetně rozvodů,
- j) požární rozvody a zařízení,
- k) výtahy včetně výtahových šachet a strojoven,
- l) odvětrávací potrubí včetně ventilátorů,
- m) technické zařízení nainstalované ve společných částech budovy.

článek III.

Povinnosti a práva vlastníka bytové jednotky

1. Základní práva a povinnosti vlastníka jsou stanoveny zákonem č. 72/1994 Sb. a stanovami „Společenství“.

2. Vlastník bytové jednotky a další osoby, které žijí v bytové jednotce mají vedle práva užívat byt i právo užívat společné prostory. Jsou povinni dodržovat zásady sousedského soužití tak aby neomezovali práva ostatních vlastníků, spojená s užíváním domu.

3. *Všichni obyvatelé domu jsou povinni při zjištění závad a poškození stavebních a ostatních součástí domu, s důrazem na společné části domu, tyto skutečnosti ohlásit výboru, případně současně správci objektu.*

V případě, že tyto závady mohou způsobit ohrožení životů a zdraví obyvatel domu nebo mohou mít za následek havárii, případně poškození objektu a jeho zařízení, jsou povinni bezprostředně provést nutná opatření k ochraně osob a zamezení škod.

4. *V případě, že vlastník jednotky, nebo ti co s ním jednotku užívají, svojí činností progresivně zvyšují viditelnou závadu na některém zařízení nebo prostoru společných částí domu, je vlastník jednotky povinen v souladu s ustanovením § 13, čl. 2. zákona č. 72 / 1994 Sb., na svůj náklad tyto závady a poškození odstranit.*

5. *V případě zjištění takové závady na stavebních součástech nebo zařízeních společných částí domu, při jejichž dalším používání ba mohlo dojít k ohrožení zdraví nebo životů obyvatel domu a prohloubení škod, má výbor SVJ právo dočasně používání tohoto zařízení případně prostoru zakázat.*

6. Vlastník bytové jednotky je povinen platit předepsané úhrady do fondu oprav a fondu služeb spojených s užíváním bytu včas a řádně. Předpis v písemné formě předá vlastníkoví člen výboru, případně správce.

7. Vlastník smí provádět stavební úpravy a jiné podstatné změny v bytě či objektu jen po předchozím vyjádření výboru „Společenství“, v některých případech shromáždění „Společenství“.

a) Bez souhlasu shromáždění společenství vlastníků a v některých případech bez stavebního povolení není dovoleno provádět takové opravy bytu a jeho zařízení, jimiž by byl měněn vzhled domu, ohrožena jeho statika nebo jinak narušena funkčnost technického zařízení domu (vytápění, voda, elektrotechnika, vzduchotechnika, domácí telefon, televizní anténa apod.)

K umístění čehokoliv na střechu a fasádu domu (např.: reklama, vlastní antény různého druhu) je nutný souhlas nadpoloviční většiny vlastníků.

b) Vyjádření výboru je třeba k:

- *k zámyslu jakýchkoliv stavebních úprav a montáží ve společných prostorech domu,*
- zásadní změně vzhledu lodžie (např. zasklení) nebo její atypické nabarvení, výměně oken,
- zásahu do stoupaček, zavádění a změnám vodovodního, elektrického, plynového a jiného potrubí ,
- rekonstrukci bytových jader,
- zřizování a odstraňování nenosných příček,
- zásahu do panelových konstrukcí,
- přemísťování dveřních a okenních otvorů,
- uskladnění osobních věcí ve společných prostorách – (na tyto věci je nutné připevnit jmenovky s číslem bytu).

Stanovisko výboru se vydává na základě písemné žádosti vlastníka a případně s písemným vyjádřením sousedů.

c) vyjádření výboru není třeba k:

- umístění satelitu, antén *na zábradlí lodžie (vypuštěn sušák na prádlo-zateplení)*
- umístění venkovních rolet (vnitřních i venkovních žaluzií) na okno,
- drobné opravy v bytě, bílení a malování bytu, vrtání.

(pozn. 1).

8. Vlastník bytu je povinen udržovat svůj byt na svůj náklad ve stavu způsobitelném 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.

9. Vlastník bytu je povinen umožnit provedení nutných oprav na společných částech domu, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.

10. Každý uživatel bytu je oprávněn užívat veškeré společné prostory jen podle jejich určení. Výjimku mohou tvořit místnosti společných prostorů, pokud byly rozhodnutím shromáždění „Společenství“ vyčleněny do výhradního užívání určitým členům „Společenství“, případně třetím osobám.

11. Vlastník bytu je povinen odstranit neprodleně na své náklady nepořádek, závady a poškození ve společných prostorách domu, které byly způsobené činnostmi, související s nakládáním s jeho vlastnictvím.

13. Vlastník bytu je povinen nahradit škody, které na jiných bytech nebo společných částech nebo zařízení domu způsobil on, uživatelé jeho bytu nebo jeho hosté. Náhradou škody se rozumí buď uvedení do původního stavu nebo náhrada v penězích.

14. Vlastník bytu, který hodlá svůj byt pronajmout anebo přenechat do užívání třetí osobě, před uzavřením smluvního vztahu (nájem, užívání, apod.) projedná tento svůj záměr s výborem „Společenství“. Současně bude projednána nová kalkulace záloh v závislosti na změněném počtu osob byt užívajících. Pokud vlastník bytu svůj záměr s výborem neprojedná, je výbor oprávněn kalkulovat úhradu společných nákladů podle svého vlastního uvážení.

15. Vlastník bytu, který poskytne byt do pronájmu nebo jej přenechá k dočasnému užívání třetí osobě, je odpovědný za to, že tyto osoby dodržují domovní řád v celém rozsahu. Současně oznámí výkonnému výboru počet osob, které budou takto byt užívat, aby bylo možno stanovit kalkulační klíč pro rozpočet společných nákladů. Pokud by osoby, užívající byt nerespektovaly zásady stanovené tímto domovním řádem, anebo obecně platné zásady slušného občanského soužití, má výbor právo vlastníka vyzvat jak k úhradě případně vzniklých škod, tak i k ukončení podobného nájemního vztahu.

16. Vlastník bytu, který sám v bytě nebydlí (buď jej pronajímá, anebo jej navštěvuje pouze krátkodobě), je povinen oznámit výboru svou korespondenční adresu nebo jiný způsob kontaktu za účelem doručování nutných informací, pozvánek případně zjišťování stanovisek nebo rozhodnutí, přijímaných vyřízením spisu jeho rozesláním k vyjádření..

17. Vlastník bytu je povinen výboru „Společenství“ neprodleně oznámit, pokud se změnila jeho vlastnická práva k bytové jednotce a domu nebo pokud svůj vlastnický podíl prodal.

Článek IV

Zařízení v domě a opatření k zajištění technické provozuschopnosti

1. K hlavním uzávěrům vody a topení nesmí být znemožněn volný přístup.

2. S uzávěry vody, topení a elektrorozvodů je oprávněna manipulovat pouze oprávněná osoba tj. člen výboru popř. pověřená firma zajišťující servisní činnost na tomto vybavení.

3. Oprávněná osoba, která uzavřela domovní uzávěry vody musí zajistit, aby jejich uzavření a opětovné otevření bylo vlastníkům bytů včas oznámeno.

4. Z obecně platných předpisů a ze Stanov „Společenství“ vyplývá pro vlastníky bytů povinnost pečovat o řádný provoz a technický stav domu. K zabezpečení požadovaného technického stavu domu se provádí: základní údržba domu, technické prohlídky, revize a zkoušky, běžné opravy, generální opravy, modernizace a rekonstrukce. V zájmu řádného provedení těchto prací je uživatel bytu povinen umožnit přístup k vodovodní, elektrické instalaci, k topení a ke kanalizačnímu svodu. Rovněž tak je povinností zpřístupnit tato zařízení, která jsou společným vlastnictvím a nejsou součástí jednotlivých bytů.

5. Mezi nejzákladnější preventivní opatření k předcházení poruch patří:

- dodržovat pravidla požární ochrany,
- v bytech nepřetěžovat elektrickou instalaci používáním náročnějších spotřebičů než připouští norma,
- okna na chodbách za účelem větrání otevírat pouze v době kdy je osoba, která je otevřela přítomna v bytě a po vyvětrání je zavřít,
- udržovat pořádek a čistotu

-průběžně kontrolovat odkapávání vody z ventilů (baterií) a únik vody na klozetu.

6. Předepsané technické, bezpečnostní i požární prohlídky, zkoušky a revize budou organizovány správcem domu popř. výborem a budou hrazeny z fondu oprav „Společenství“.

Článek V

Užívání společných částí domu

1. **Kočárkárny** - jsou určeny jako prostor pro uložení kočárků, kol. **Není to odkladiště odpadu.** Využívání bude kontrolováno výborem Společenství.

2. **Shromažďovací místnost** - tato místnost je určena pro potřeby výboru Společenství a jednání členů společenství.

3. **Místnosti pro dočasné uložení věcí** určených k likvidaci a odvozu velkoobjemového odpadu. Tyto věci musí být označeny číslem bytu a jeho vlastníky odvezeny v termínech svozu stanovených Městským úřadem. Nesmí tam být uložen nebezpečný odpad včetně hořlavin, barev atd..

4. **Prádelna a mandl jsou v budově zrušeny.** Způsob využití těchto místností a využití ostatních společných místností stanoví vlastníci na shromáždění Společenství. Tyto společné prostory se pak užívají jen k účelům, ke kterým jsou určeny.

5. Mimo prostorů k tomu určených nelze ve společných prostorech umisťovat jakékoliv (*nadbytečné*) předměty patřící vlastníkům (viz čl. 3.). Zejména komunikační prostory - schodiště, chodby u oken, rozvaděče a hydranty musí zůstat neustále volné (zákon o požární ochraně).

Článek VI

Chov a držení zvířat

Chov a držení zvířat jsou možné pouze při dodržení obecně platných předpisů a za předpokladu, že nebude docházet k obtěžování a omezování ostatních spoluvlastníků domu a k rušení domovního klidu. Každé zvíře podléhající obecním poplatkům musí být hlášeno na obecním úřadě a opatřeno známkou. Výbor si vyhrazuje právo tuto povinnost kontrolovat. Při venčení psů a koček musí být majitel vybaven pomůckami na sběr exkrementů. *Současně je povinen případné nečistoty v domě, které byly způsobeny jím chovaným zvířetem bezprostředně odstranit.*

Psy nelze ponechávat bez dozoru na lodžích kde nepřetržitým štěkotem obtěžují ostatní uživatele domu.

Chov ostatních zvířat, která mohou ohrozit zdraví nebo život spoluobčanů (např. jedovatých nebo jinak nebezpečných) je vlastník povinen oznámit výboru „Společenství“

Článek VII

Dodržování pravidel bezpečnost i

1. V zájmu bezpečnosti osob a majetku platí tyto zásady:

a) Každý uživatel bytu je povinen dodržovat pravidla bezpečné práce, zejména při manipulaci s elektrickými tepelnými a plynovými spotřebiči a při odchodu z bytu nenechávat tyto spotřebiče v zapnutém stavu bez dozoru.

b) Každý uživatel bytu je povinen vědět, že telefonní číslo 112 platí pro veškerá tísňová volání (hasiči, lékařská služba, policie).

c) Každý uživatel bytu je povinen se řídit a dodržovat návody k obsluze k jednotlivým výrobkům, pokud tyto nemají návod k obsluze (z důvodu jejich stáří a pod.) jsou povinni se řídit návodem k obsluze k obdobnému výrobku (např. elektrické, plynové spotřebiče a pyrotechnické výrobky).

d) Za bezpečnost a chování nezletilých dětí odpovídají jejich zákonní zástupci, kteří jsou povinni děti poučit o základních pravidlech bezpečnosti a chování v domě a v jeho bezprostředním okolí.

2. Hlavní uzávěry vody, domovní elektrické rozvodny (pro osvětlení domu) a rozvodné skříně do jednotlivých bytů musí být označeny. Manipulace s těmito zařízeními je povolena pouze oprávněným osobám.

3. Vstup na střechu domu a manipulace s veškerými technickými rozvody podlaží je dovoleno pouze oprávněným osobám.

4. Chodby u oken ve všech podlažích a schodiště musí být stále volně průchodné.

5. V případě vzniku požáru je nutno okamžitě upozornit ostatní obyvatele domu a neprodleně přivolat hasiče, popřípadě se pokusit o likvidaci požáru dostupnými prostředky. (hydrant, hasicí přístroj)

6. Zatravněné plochy na obou stranách domu mají okrasný účel. Uživatelé bytů jsou povinni se vysříhat znečištění těchto prostor různými druhy odpadků, papírů a pod.

7. Uživatelé bytů jsou povinni dbát na to, aby se předcházelo výskytu obtížného hmyzu v bytech a jeho rozšiřování. Výskyt hmyzu jsou povinni neprodleně oznámit výboru „Společenství“ k zajištění příslušného zásahu. V tomto případě jsou všichni uživatelé bytů, kterých se případný desinfekční nebo deratizační zásah týká povinni na výzvu umožnit přístup do svého bytu. Nebude-li toto ze strany vlastníka bytu akceptováno, a bude-li nutný opakovaný zásah, půjdou náklady na marný zásah k jeho tíži.

8. Ve všech společných prostorách platí přísný zákaz kouření a manipulace s otevřeným ohněm.

Článek VIII

Otevírání a uzavírání domu a jeho částí, užívání klíčů

1. Dům se uzamyká v době **od 21 do 6 hodin**.

2. Klíče od všech uzamykatelných společných prostor v domě, zejména od místností, kde jsou umístěny uzávěry vody a topení, jsou umístěny u pověřeného člena výboru.

3. Trvale se uzamykají spojovací dveře k prostorům sklepních kójí a spojovací dveře k prostorům ostatních místností. Klíče od těchto dveří má každý vlastník bytové jednotky.

4. Všichni uživatelé dbají aby vstupní dveře byly neustále uzavřeny na západku elektrického vrátného. Zajišťování dveří v otevřené nebo polootevřené poloze je v době nepřítomnosti uživatele, který toto provedl nepřipustné.

5. Každý vlastník odpovídá za oprávněné používání klíčů od společných prostor, každou ztrátu klíčů je vlastník povinen neprodleně oznámit výboru.

Článek IX. Zajištění domovního klidu

1. Vlastníci a osoby, které v domě bydlí, jsou povinni se trvale chovat tak, aby **neobtěžovali hlukem a jiným konáním své sousedy.**

2. Právo na nerušený odpočinek vyžaduje, aby v době nočního klidu bylo zabráněno jakémukoliv hluku.

3. **Noční klid je stanoven:** od 22.00 do 6.00 hodin, přičemž v pátek a sobotu začíná až ve 23.00 hodin a v sobotu a neděli končí v 8.00 hodin.

V této době není dovoleno vykonávat jakoukoliv činnost, která působí hluk či jinak ruší dobré sousedské soužití, např. *hlučně se bavit, zpívat, tančit, hrát na hudební nástroje, používat hlučně audiovizuální techniku, bouchat dveřmi, stěhovat nábytek, používat vysavač, pračku či hlučné kuchyňské spotřebiče apod.*

3. Je stanovena i doba tzv. **pracovního klidu**, kdy nelze provádět hlučné stavební práce (bourání, vrtání, broušení apod.) a to v době od 19.00 do 8.00 hodin.

4. Ustanovení bodu 1. - 3. se nevztahují na dny státních svátků a významných dnů zejména oslavy nového roku, kdy je nutné v chování dodržet dobré mravy.

Článek X. Zajištění pořádku a čistoty v domě

. Na základě usnesení 1. shromáždění „Společenství“ ze dne 13.7. je úklid společných částí domu smluvně zabezpečován správcem domu spol.MIVA Praha Falicity Management a.s..

Článek XI. Zabezpečení informovanosti členů „Společenství“ a obyvatel domu

1. V každém vchodu, za uzamykatelnými dveřmi je umístěna nástěnka, která určena k vyvěšení potřebných informací pro vlastníky a ostatní uživatele. K vyvěšování a odstraňování informací jsou oprávněni členové výboru „Společenství“.

2. Každý vlastník je povinen výboru „Společenství“ sdělit pro potřeby nutného kontaktu číslo telefonu, mobilu, případně adresu mailu. V případě změny tuto bezprostředně ohlásit. Pokud vlastník v bytě trvale nebo delší dobu než dva měsíce nebydlí, je povinen sdělit výboru i kontaktní adresu tohoto bydliště.

3. Vlastníci i ostatní uživatelé mohou své návrhy, připomínky a podněty mimo osobního projednání předat výboru „Společenství“ vhozením těchto podnětů v písemné podobě do poštovní schránky (schránky na dopisy) „Společenství“ umístěné ve vstupním prostoru vchodu B.

Článek XII Závěrečná ustanovení

1. Tento domovní řád bude trvale vyvěšen v každém vchodu domu na místě přístupném všem obyvatelům domu.

2. Tento domovní řád byl schválen shromážděním Společenství Na Vinici 1733 dne..... a je platný dnem vydání tj.

3. Domovní řád může být měněn nebo doplňován na základě vzniklých potřeb. Náměty k jeho doplnění nebo úpravám má právo podávat každý z uživatelů bytu. Schvalování doporučených změn se provádí buď na schůzi Společenství vlastníků, a neb per rozlam.

Pozn. 1. Upozornění : Stavební úpravy, pokud se jimi nezasahuje do nosných konstrukcí stavby, nemění se vzhled stavby ani způsob užívání stavby, nevyžadují posouzení vlivu na životní prostředí a jejich provedení nemůže ovlivnit požární bezpečnost **není nutné** dle „ stavebního zákona § 103 odst. 1 písmeno h“ ohlášení stavebnímu úřadu.

Stavební úpravy pro změny v užívání části stavby, kterými se nezasahuje do nosných konstrukcí, nemění se její vzhled a nevyžadují posouzení vlivu na životní prostředí **je nutné** dle „ stavebního zákona § 104 odst. 1 písmeno n“ ohlášení stavebnímu úřadu.

Pro ostatní stavební úpravy **je nutné** stavební povolení.

V Brandýse nad Labem dne 2009

.....
předseda výboru „Společenství“
Ing. Jiří Vojta

.....
místopředseda výboru „Společenství“
Ing. Stanislav Beldík

Moje poznámka – kurzivou jsou psána doplňující ustanovení – v podstatě to bylo uloženo ve schváleném doplňku k domovnímu řádu na 1. shromáždění.