

Společenství vlastníků Na Vinici 1733
250 01 Brandýs nad Labem
IČ: 289 21 518



Domovní řád

bytového domu Brandýs nad Labem Na Vinici 1733
„Společenství vlastníků Na Vinici 1733“

Článek I. Úvodní ustanovení

1. Domovní řád (dále jen DŘ) je interní kodex upravující spolužití vlastníků bytových jednotek Na Vinici 1733.

Účelem DŘ 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.

2. Ustanovení DŘ jsou závazná pro všechny osoby, které užívají byty, společné prostory a zařízení v domě Na Vinici 1733, tj. pro vlastníky bytů a členy jejich domácností, jejich nájemníky, nájemce a členy jejich domácností a osoby jimi puštěné do domu nebo bytu.
3. DŘ je schvalován a průběžně doplňován shromážděním vlastníků. DŘ v období mezi shromážděními je oprávněn upravovat a schvalovat výbor společenství, pokud vyvstane takováto potřeba. Doplněné znění DŘ schválené výborem má stejnou působnost jako DŘ schválený shromážděním. V případě potřeby bude platnost doplnění následně potvrzena nebo zrušena na nejbližším shromáždění.

Článek II. Základní pojmy

1. Bytová jednotka (byt) je ohraničena vnitřním límcem obvodové stěny jednotky a vstupními dveřmi do jednotky. Součástí jednotky jsou rovněž okna a veškerá vnitřní instalace (rozvody plynu, vody, ústředního vytápění, elektroinstalace), kromě stoupacích vedení až po hlavní potrubí odpadu. Do výlučného užívání k jednotce patří lodžie a sklepní kóje.
2. Uživatelem bytu se rozumí vlastník, spoluvlastník a ostatní osoby žijící v bytě, které jsou vlastníkem bytu ohlášeny výboru „Společenství“ jako jeho uživatelé.
3. Společnými částmi domu se rozumí prostory vymezené zákonem č. 89/2012 Sb. a stanovami „Společenství vlastníků“. Zejména jsou to části domu určené pro společné užívání, základy, střecha, hlavní svíslé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, kočárkárny, shromažďovací místnost, místnosti pro dočasné uložení věcí, sušárna, výtahy, rozvody tepla, studené a teplé vody, kanalizace, rozvody elektřiny, společné antény apod.

Článek III. Užívání jednotek

1. Základní práva a povinnosti vlastníka jsou stanovena zákonem č. 89/2012 Sb. a stanovami „Společenství vlastníků“.
2. Každý kdo v domě bydlí, musí jednat tak, aby nenarušoval zájmy a práva ostatních spoluvlastníků domu a respektoval dobré mravy. Pokud dojde ke sporu ve vztazích upravených domovním řádem, řeší je výbor, kontrolní komise a shromáždění „Společenství vlastníků“.

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 (mobil 731 173 408).
4. 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 všichni obyvatelé povinni bezprostředně provést nutná opatření k ochraně osob a zamezení škod.
5. Každý uživatel jednotky je povinen udržovat svou jednotku na svůj náklad ve stavu způsobilém k řádnému užívání a provádět včas její potřebnou údržbu a opravy tak, aby nerušil, neomezoval ani neohrožoval ostatní uživatele jednotek v jejich užívacích právech a oprávněných zájmech.
6. Uživatel jednotky je povinen nahradit škody, které na jiných jednotkách nebo společných částech nebo zařízení domu způsobil on sám, členové jeho domácnosti nebo osoby, kterým umožnil vstup do budovy. Náhradou škody se rozumí buď uvedení do původního stavu, nebo finanční náhrada.
7. Uživatel jednotky je povinen umožnit na vyzvání výboru pověřené osobě přístup k vodovodní, plynové nebo elektrické instalaci, k ústřednímu topení, měřícím přístrojům za účelem jejich kontroly, údržby nebo výměny.
8. V případě provádění rekonstrukce jednotky je uživatel na vyzvání výboru povinen umožnit vstup do jednotky pověřené osobě za účelem kontroly, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části domu.
9. Každý uživatel bytu je oprávněn užívat veškeré společné prostory jen podle jejich určení. Komunikační (únikové) prostory – vstupní vestibuly, chodby v suterénu včetně spojovacích chodeb mezi sekcemi domu, schodiště, chodby u oken v jednotlivých poschodích, prostory před rozvaděči, hydranty musí zůstat neustále volné. V případě, že v těchto prostorech někdo umístí jakékoliv předměty a na vyzvání člena výboru je v přiměřené době neodstraní, zabezpečí výbor jejich odklizení a zlikvidování na náklady majitele.
10. 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.

Článek IV.

Užívání společných částí domu

1. Kočárkárny - jsou určeny jako prostor pro uložení kočárků a kol.
2. Shromažďovací místnost - tato místnost je určena pro potřeby výboru a jednání členů společenství vlastníků.
3. Místnosti pro dočasné uložení věcí určených k likvidaci a odvozu velkoobjemového odpadu. Uložené věci musí být označeny číslem bytu a jeho vlastníky odvezeny v termínech svozu stanovených Městským úřadem. Do místností se nesmí ukládat nebezpečný odpad včetně hořlavín, barev atd.
4. Mimo prostorů k tomu určených nelze ve společných prostorech umísťovat jakékoliv (*nadbytečné*) předměty a motorová vozidla patřící vlastníkům (*čl. 3, bod 8*).

Článek V. Chov a držení zvířat

1. 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. Majitel psa je povinen držet ve společných prostorech domu svého psa na vodítku. Současně je povinen případné nečistoty v domě, které byly způsobeny jím chovaným zvířetem bezprostředně odstranit.
2. Psy nelze ponechávat v bytech bez dozoru, pokud nejsou vychováni tak, aby svým nepřetržitým či častým štěkotem obtěžovali ostatní uživatele domu. na lodžích, kde nepřetržitým štěkotem obtěžují ostatní uživatele domu. (*Poznámka - celý bod by měl být přeformulován, jsou psi, kteří ani na balkónech neštěkají*)
3. Chov ostatních zvířat, která mohou ohrozit zdraví nebo život spoluobčanů (např. jedovatých nebo jinak nebezpečných) je vlastník povinen oznámit výboru.

Článek VI. Dodržování pravidel bezpečnosti

1. V zájmu bezpečnosti osob a majetku platí tyto zásady:
 - a. 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.
 - b. Dodržovat pravidla pro používání výtahů zejména z hlediska povoleného zatížení a počtu přepravovaných osob. Samostatně se mohou přepravovat ve výtahu osoby starší 10. let.
2. Hlavní uzávěry vody, domovní elektrické rozvodny (pro osvětlení domu) a rozvodné skříně do jednotlivých bytů musí být označeny. Manipulovat s těmito zařízeními, včetně uzávěrů a ventilů ke stoupacím vedením v suterénu, je povoleno pouze oprávněným osobám. Výjimkou v tomto opatření je případ nouze např. únik vody, plynu atd.
3. Vstup na střechu domu a manipulace s veškerými technickými rozvody ve společných prostorech jsou dovoleny pouze oprávněným osobám.
4. 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). Požární hydranty jsou na každém poschodí, hasicí přístroje jsou v suterénu a 4. patrech každého vchodu (sekce).
5. Při zjištění úniku plynu je nutné:
 - a) ihned zhasnout všechny plameny (sporák, cigarety), uzavřít příslušné uzávěry plynu (dle situace v bytové jednotce, případně stupačce, nebo HUP), otevřít okna - větrat, nezapínat žádné elektrické spotřebiče včetně osvětlení, nezvonit na zvonky.
 - b) v případě nutnosti varovat ostatní obyvatele domu, případně hasiče,
 - c) informovat pohotovostní plynárenskou službu - tel 1239, telefonujte, mimo místo kde dochází k úniku plynu.

6. Uživatelé jednotek jsou povinni dbát na to, aby se předcházelo výskytu obtížného hmyzu v bytech a jeho rozšiřování. Výskyt hmyzu jsou povinni neprodleně oznámit výboru 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.
7. Ve všech společných prostorách platí přísný zákaz kouření a manipulace s otevřeným ohněm.
8. Důležitá telefonní čísla pro případ mimořádných situací:
 - **112- tísňová linka SOS,**
 - **150 - hasiči**
 - **155 - zdravotnická záchranná služba**
 - **158 - policie ČR**

Článek VII.

Opatření ke zvýšení bezpečnosti a ochraně obyvatel domu a jejich majetku.

1. Ve vstupních vestibulech je z důvodu možnosti zjištění pokusu o násilné vniknutí do budovy, koláren, případně neoprávněné otevření poštovních schránek, instalován monitorovací kamerový systém. Kamera je též instalována v prostoru před vchody do zasedací a technologické místnosti společenství vlastníků.
2. Všechny vstupní dveře do vnitřních prostorů domu jsou trvale elektronicky uzamčeny a z venkovní strany je lze otevřít pouze přidělenými čipy. Všichni obyvatelé domu jsou povinni dbát na to, aby dveře byly po použití uzavřeny elektronickým vrátným.
3. Návštěvy lze do domu vpustit z každé bytové jednotky s použitím elektronického vrátného. Každý kdo tímto způsobem vpustí jinou osobu do objektu, odpovídá za její pohyb v domě.
4. Elektronickým vrátným jsou kromě hlavních vchodových dveří uzamčeny dveře koláren, sušárna a průchozí dveře v suterénu. Všichni uživatelé jsou povinni dbát na to, aby byly dveře po opuštění prostoru uzavřeny elektronickým vrátným.
5. Každý vlastník odpovídá za oprávněné používání přidělených čipů. Ztrátu čipu je vlastník povinen neprodleně oznámit výboru.
6. Klíče k místnostem určeným k dočasnému uskladnění věcí a materiálu (např. nábytek při malování bytu atd.) jsou uloženy v jednacím místnosti a členové výboru umožní uživatelům bytu do těchto prostor přístup a dočasné uskladnění materiálu.
7. V případě přerušení dodávky elektrického proudu je napájení celého systému po dobu několika hodin zabezpečeno náhradním zdrojem (akumulátorová baterie).

Článek VIII. 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 hluk a hlasité zvuky nepronikaly do okolních bytů a tím neobtěžovaly jejich uživatele (např. zpěv, televize, používání domácích elektrických spotřebičů atd.).
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.
4. Je stanovena i doba tzv. **pracovního klidu**, kdy nelze provádět hlučné stavební práce (bourání, vrtání, broušení apod.) a to ve všední dny době od 19.00 do 8.00 hodin následujícího dne, v sobotu od 18.00 hodin. Ve dnech státních svátků a v neděli je stanovena doba pracovního klidu po celý den.
5. 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 IX. Zajištění pořádku a čistoty v domě

1. Úklid společných částí domu je zabezpečován smluvně úklidovou společností (firmou).
2. Všichni uživatelé jednotek jsou povinni udržovat v domě pořádek a čistotu (s důrazem na úklid společných prostorů při rekonstrukci jednotky). Otevírat okna na chodbách za účelem vyvětrání lze pouze po dobu přítomnosti uživatele, který je otevřel a zabezpečit jejich uzavření v případě zhoršení počasí.
3. Kontejnery na odpadky jsou umístěny před domem. Kontejnery na tříděný odpad (papír, sklo, plasty) jsou umístěny na ulici Chobotská. Je zakázáno odkládat jakýkoliv odpad v domě a vedle kontejnerů. Jedinou přípustnou výjimkou jsou vánoční stromky, které lze odkládat vedle kontejnerů.

Článek X.

Zabezpečení informovanosti členů „Společenství vlastníků“ a obyvatel domu

1. V každém vchodu, za uzamykatelnými dveřmi je umístěna informační tabule, která je určena k umístění potřebných informací pro vlastníky a ostatní obyvatele domu. K umístění a odstraňování informací z této informační tabule jsou oprávněni členové výboru.
2. Vlastníci i ostatní uživatelé mohou své návrhy, připomínky a podněty mimo osobního projednání předat výboru vhozením těchto podnětů v písemné podobě do poštovní schránky (schránky na dopisy) „Společenství“ umístěné ve vstupním prostoru vchodu B.

Článek XI.

Závěrečná ustanovení

1. Domovní řád v platném znění, po schválení - novelizaci shromážděním společenství vlastníků je trvale zveřejněn na internetových stránkách společenství vlastníků 1733.bnl-sb.cz. V písemné formě bude předán každému novému vlastníku bytové jednotky.
2. 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 na shromáždění „Společenství vlastníků“.
3. Domovní řád byl schválen shromážděním „Společenství vlastníků“ dne 19. 10. 2009 a novelizován v tomto znění na shromáždění „Společenství vlastníků“ 18. 4. 2013. Poslední novelizace znění domovního řádu byla provedena v souvislosti s platností nového Občanského zákoníku a schválena shromážděním „Společenství vlastníků“ dne 12. 5. 2015.

V Brandýse nad Labem dne 12. 5. 2015

.....
Předseda výboru „SVJ“
Ing. Jiří VOJTA

.....
Místopředseda výboru „SVJ“
Ing. Stanislav BELDÍK

Pozn. 1:

Upozornění ke stavebním úpravám v bytových jednotkách

- *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 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 ohlášení stavebnímu úřadu.*
- *Pro ostatní stavební úpravy je **nutné** stavební povolení.*

Ve všech třech výše uvedených případech je však vlastník bytové jednotky kromě jiných povinností povinen informovat o prováděných úpravách výbor SVJ a v souladu se Stanovami umožnit výboru kontrolu rozsahu prováděných prací.