

DOMOVNÍ ŘÁD

SPOLEČENSTVÍ PRO DŮM

TICHÁ 525 - 526

TRUTNOV

Domovní řád je vydán za účelem zajištění podmínek k řádnému užívání domu a jeho zařízení, bytů, společných prostor, zabezpečení pořádku a čistoty v domě a v jeho nejbližším okolí.

Čl. 1

Úvodní ustanovení

(1) Základní úprava vzájemných práv a povinností členů SPOLEČENSTVÍ PRO DŮM TICHÁ 525 - 526 TRUTNOV (dále jen „společenství“) je stanovena občanským zákoníkem, zákonem č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů v platném znění, a platnými stanovami společenství.

(2) Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání domu a jeho zařízení, bytů, nebytových a společných prostor vlastníky i ostatními osobami, které se v domě zdržují a pohybují.

Čl. 2

Základní pojmy

(1) Byt je soubor místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k bydlení.

(2) Příslušenství k bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem používány.

(3) Nebytové prostory jsou místnosti, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení. Nebytovými prostory nejsou příslušenství k bytu ani společné prostory domu.

(4) Společné prostory domu (dále jen „společné prostory“) jsou části domu ve společném spoluvlastnictví, určené pro společné užívání, zejména základy, hlavní svislé a vodorovné konstrukce, střecha, vchody, chodby, schodiště, balkony příslušející ke schodišti, výtahy, sušárny, prádelny, dílny, rozvody tepla, rozvody studené a teplé vody (po bytový uzávěr), rozvody kanalizace (po bytovou odbočku), rozvody elektřiny (po hlavní bytový jistič u měřiče odběru el. energie), rozvody plynu (po bytový uzávěr), rozvody sdělovacích médií (po bytovou zásuvku) a hromosvody.

(5) Vlastníkem jednotky (dále jen „vlastník“) se rozumí osoba nebo osoby, které jsou zapsány jako vlastníci u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj se sídlem v Hradci Králové, Katastrální pracoviště Trutnov.

(6) Nájemníkem se rozumí osoba nebo osoby, včetně právnických osob, které mají od vlastníka pronajatý byt nebo které mají od společenství pronajaty nebytový prostor domu, jeho část nebo jednotku(y), které jsou ve spoluvlastnictví všech členů společenství.

(7) Podnájemníkem se rozumí osoba nebo osoby, včetně právnických osob, které mají byt v podnájmu.

(8) Uživateli domu se rozumí vlastníci, nájemníci, podnájemníci a osoby s nimi společně bydlící.

Čl. 3 Užívání bytů

(1) Základní povinnosti vlastníka související s užíváním bytu vyplývají z obecně platných předpisů a ze stanov společenství, především z části páté. Vlastník, který poskytne byt do pronájmu nebo jej přenechá k dočasnému užívání třetí osobě, je i nadále zodpovědný za to, že osoby užívající byt jej budou užívat v souladu se stanovami společenství.

(2) Dále se doplňuje následující:

a) Prádlo nebo jiné věci nesmí viset nebo být umístěny v oknech, na balkonech nebo jiných částech budovy tak, že by přesahovaly vnější stěnu domu nebo zábradlí balkonu.

b) V oknech a na balkonech nesmí být umístěny věci (např. krmítka, budky pro ptáky), které by svým používáním obtěžovaly ostatní uživatele domu nebo by vedly ke znečištění fasády, balkonů, oken, parapetů nebo jiných částí domu.

c) Květiny v oknech a na balkonech musí být zabezpečeny proti pádu. Při jejich zalévání musí uživatel domu dbát toho, aby vodou neobtěžoval ostatní uživatele domu a neznečišťoval fasádu domu.

d) Balkony nesmí být užívány jako skladiště.

e) Není dovoleno větrání bytů do vnitřních prostor domu (na chodby a schodiště).

Čl. 4 Užívání společných prostorů a zařízení

(1) Společné prostory se užívají jen k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních vlastníků. Umísťování a skladování jakýchkoliv předmětů s výjimkou těch, které patří k vybavení domu nebo pro které je daný prostor určen, je ve společných prostorech možné jen se souhlasem výboru společenství.

(2) Jiný způsob užívání společných prostorů stanoví výbor společenství se souhlasem shromáždění vlastníků jednotek.

(3) Platí přísný zákaz používání společných prostorů pro jakékoliv užívání el. energie ve svůj prospěch na úkor ostatních uživatelů domu.

(4) V nebytových a společných prostorech není dovoleno skladovat jakékoli nebezpečné látky, materiály nebo předměty, které by mohly způsobit požár (viz část pátá stanov společenství).

(5) Z důvodu obecné bezpečnosti je zakázáno umísťovat na chodby, schodiště a do ostatních společných prostor jakékoliv předměty, které by omezovaly pohyb osob nebo by mohly vést k jejich zranění.

(6) Konstrukční změny uvnitř či vně domu, nové instalace (kabely, trubky, aj.) a jiné práce měnící venkovní vzhled domu nebo vnitřních stěn společných prostorů, nesmí být prováděny bez předchozího písemného souhlasu výboru společenství.

(7) Žádné předměty a zařízení nesmí být bez písemného souhlasu výboru společenství umísťovány na vnější konstrukce domu.

(8) Informační a reklamní předměty (plakáty, billboardy, inzeráty, aj.) mohou být umístěny na domě a uvnitř domu jen se souhlasem společenství. Soukromé inzeráty a oznámení obyvatel domu, týkající se bydlení, mohou být umísťovány pouze na vývěsku společenství.

(9) Ve společných prostorech je dovoleno zdržovat se uživatelům domu, jejich návštěvám (které nejkratší cestou přicházejí a odcházejí) a osobám provádějícím v domě dohodnuté práce, opravy a údržbu.

(10) Ve společných prostorech domu včetně sklepů platí přísný zákaz kouření.

Čl. 5

Zajištění pořádku a čistoty v domě a v přilehlých prostorech domu

(1) Uživatelé domu jsou povinni udržovat v domě a v přilehlých prostorech domu pořádek a čistotu, provádět minimálně 1x týdně pravidelný úklid na svém patře včetně schodiště směrem do nižšího patra (zábradlí, schody, podesty, schodišťová okna, balkon). Tento úklid zajišťují střídavě byty na příslušném poschodí dle vyvěšeného rozpisu. Pokud je balkon v mezipatře trvale přidělen do užívání, tak úklid příslušného balkonu a schodišťového okna 1x týdně provádí jeho uživatel.

(2) Uživatelé domu jsou povinni vždy koncem kalendářního týdne provádět dle rozpisu služeb úklid společných suterénních prostorů (podlahy na chodbách, prostor u sklepů na obou stranách, vchodové a vnitřní dveře, výtahy) a venkovního prostoru příslušejícího k domu (prostorů u dveří, schody, chodník, prostor u popelnic). V zimní sezoně jsou dále povinni dle rozpisu služeb zajistit v uvedeném venkovním prostoru odklizení sněhu, v případě potřeby ošetření prostoru posypovým materiálem, a to podle povětrnostních podmínek po celou dobu týdenní služby.

(3) Při mimořádných situacích, kdy uživatel domu znečistí společné prostory (při malování, rekonstrukci bytu, stěhování, apod.), je povinen neprodleně po ukončení prací odstranit způsobené znečištění, v případě dlouhodobějších prací průběžně každý den.

(4) Uživatelé domu jsou povinni zabezpečit, aby věci uložené ve sklepech nebyly zdrojem šíření zápachu, hmyzu a hlodavců.

(5) Žádné odpadky, cigarety či jejich nedopalky, zápalky nebo předměty zábavné pyrotechniky a jiné věci, nesmí být vyhazovány z oken a balkonů bytů nebo společných prostor a ostatních částí domu.

Čl. 6

Držení zvířat

(1) Uživatelé domu nesou plnou odpovědnost za domácí zvířata, která ve svých bytech chovají nebo se s nimi po domě pohybují. Dále jsou povinni zajistit, aby ostatní spolubydlíci v domě nebyli obtěžováni hlukem, pachem a exkrementy těchto zvířat. V zájmu zachování hygieny, čistoty a pořádku v domě, bezpečného a klidného soužití obyvatel domu jsou vlastníci domácích zvířat povinni ve společných prostorech domu a v jeho okolí zamezit volnému pobíhání jejich zvířat, dbát na to, aby zvířata neznečišťovala společné prostory, jakož i okolí domu, a dojde-li ke znečištění, jsou povinni toto odstranit. Majitelé zvířat jsou povinni dodržovat platné hygienické předpisy a veškeré vyhlášky obce upravující podmínky chovu zvířat. Dále jsou povinni respektovat i rozhodnutí, která v souvislosti s chovem zvířat přijalo shromáždění vlastníků. K chovu zvířat, která mohou obtěžovat ostatní uživatele domu, a k chovu nebezpečných zvířat, která podléhají registraci, je nutný souhlas shromáždění vlastníků.

(2) V případě nedodržování výše uvedených pravidel ani po upozornění a vyzvání výborem společenství k jejich dodržování bude toto následně řešeno občansko-právní cestou.

Čl. 7

Klid v domě

(1) Uživatelé domu jsou povinni užívat byty a společné prostory v souladu s dobrými mravy tak, aby neobtěžovali ostatní uživatele domu nadměrným hlukem.

(2) V době od 22,00 do 6,00 hod. jsou uživatelé domu povinni dodržovat noční klid.

(3) Používání nástrojů a náradí provozujících hluk a provádění řemeslných prací a jiných činností, při kterých vzniká hluk, je povoleno v době od 8,00 do 20,00 hod.

Čl. 8

Zavírání a zamykání domu a společných prostorů

- (1)** Uživatelé domu jsou povinni zavírat a zamykat dům, aby nedocházelo ke škodám na zdraví, majetku a případným dalším ztrátám. Doba zamykání domu se řídí dle oznámení výboru umístěného na vývěsce společenství.
- (2)** Do domu lze umožnit vstup pouze vlastním návštěvám a osobám, u kterých není pochyb o bezproblémovém účelu návštěvy (neotevírat dveře prostřednictvím elektronického systému osobám, které obyvatelé domu neznají, při vlastním vstupu či odchodu nedovolit vstup do domu neznámým či nepřizpůsobivým osobám).
- (3)** Dveře oddělující sklepy od ostatních společných prostorů je povinnost trvale zamykat.

Čl. 9

Obecná ustanovení

- (1)** Ustanovení tohoto domovního řádu jsou závazná pro všechny osoby, které užívají byty, nebytové prostory, společné prostory a zařízení domu.
- (2)** Vlastník bytu, který poskytne byt do pronájmu nebo jej přenechá k dočasnému užívání třetí osobě, je odpovědný za to, že osoby užívající byt dodržují domovní řád v celém rozsahu.
- (3)** Za chování nezletilých dětí odpovídají jejich zákonní zástupci, kteří děti poučí o základních pravidlech chování v domě a v jeho bezprostředním okolí a seznámí je přiměřeně k jejich věku s ustanoveními tohoto domovního řádu.
- (4)** V případě opakovaného porušování domovního řádu má výbor možnost osobu porušující domovní řád zveřejnit s uvedením konkrétního porušení.
- (5)** Ostatní práva a povinnosti, neupravené tímto domovním řádem, se řídí především ustanoveními občanského zákoníku a jeho prováděcími předpisy. Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti vyplývající ze schválených stanov společenství a dalších právních předpisů.

Čl. 10

Závěrečná ustanovení

- (1)** Tento domovní řád byl přijat usnesením shromáždění dne 29. 4. 2010 a téhož dne vstoupil v platnost.
- (2)** Domovní řád může být měněn nebo doplňován na základě vzniklých potřeb. Náměty k jeho doplnění nebo úpravám má právo podávat každý z uživatelů domu. Schvalování doporučených změn se provádí na shromáždění vlastníků jednotek.

V Trutnově dne 29. 4. 2010