Domovní řád

Pravidla užívání a udržování společných částí domu
Okružní 866/3, 734 01 Karviná – Ráj

IČO: 268 44 150

(dále jen Pravidla)

OBSAH:

čl.I Úvodní ustanovení
čl.II Společné části
čl.III Obecné povinnosti
čl.IV Klíče, přístup do společných částí, osvětlení, kamerový systém
čl.V Zajištění pořádku a čistoty
čl.VI Klid v domě
čl.VII Chov domácích zvířat
čl.VIII Stavební práce a úpravy v bytech
čl.IX Zajištění čistoty a pořádku
čl.X Povinnosti vlastníků ve vztahu k požární ochraně
čl.XI Informování vlastníků
čl.XII Postup při porušení pravidel
čl.XIII Ustanovení společná a závěrečná

Článek I.
ÚVODNÍ USTANOVENÍ

Pravidla užívání a udržování společných částí domu jsou vydána v souladu s Občanským zákoníkem (z.č. 89/2012 Sb.) a stanovami společenství. Jejich obsahem je bližší vymezení práv a povinností vlastníků a společenství vlastníků zejména při užívání společných částí domu a stanovuje základní pravidla pro bezproblémový chod domu, tj. způsob užívání domu, bytů, nebytových jednotek a společných částí a práva a povinnosti vlastníků bytů a návštěv, vzájemné vztahy v domě.

Článek II.
SPOLEČNÉ ČÁSTI

Společné části domu

1. Společnými částmi domu, jako částmi podstatnými pro zachování domu včetně jeho hlavních konstrukcí a jeho tvaru i vzhledu, jakož i pro zachování bytu jiného vlastníka jednotky, a zařízení sloužící i jinému vlastníku jednotky k užívání bytu podle § 1160, odst. 2 občanského zákoníku, jsou zejména:

a. vodorovné a svislé nosné konstrukce včetně základů domu, obvodové stěny domu,

b. střecha včetně výplní výstupních otvorů, izolací, hromosvodů, lávek, dešťových žlabů a svodů venkovních či vnitřních,

c. schody, vchody a vstupní dveře do domu, průčelí, schodiště, chodby, výplně stavebních otvorů hlavní svislé konstrukce (okna),

d. lodžie i v případě, že jsou přístupné pouze z bytu, dveře z lodžií; tyto společné části jsou ve výlučném užívání vlastníka příslušné jednotky,

e. společné sklepní místnosti samostatně pro každí podlaží a místnosti nacházející se ve společných částech domu, které nejsou vymezeny jako byt nebo součást bytu,

f. sklepní kóje ve výlučném užívání vlastníka příslušné jednotky,

2. Společnými částmi domu jsou vždy obvodové stěny prostorově ohraničující byt s výjimkou povrchových úprav, jako jsou vnitřní omítky, malby a případné krytiny na stěnách, tapety, dřevěné či jiné obložení, kazetové stropy a podobné vnitřní obložení stěn nebo stropů.

3. Podlahy jsou společnými částmi domu, vyjma podlahových krytin v bytě a všeho, co je spojeno s položením či usazením a s funkcí příslušného druhu podlahových krytin, spolu s případnou kročejovou protihlukovou izolací a s tepelnou izolací, je-li součástí podlahové krytiny a nezasahuje do společných částí domu.

Společnými částmi domu jsou dále

a. přípojky od hlavního řadu nebo od hlavního vedení pro dodávky energií, vody, pro odvádění odpadních vod, domovní potrubí odpadních vod až po výpusť (zařízení) pro napojení potrubí odpadních vod z bytu, domovní potrubí pro odvádění dešťových vod,

b. rozvody elektrické energie až k bytovému jističi za elektroměrem,

c. rozvody plynu až k uzávěru pro byt,

d. rozvody vody teplé i studené včetně stoupacích šachet, ať jde o hlavní svislé rozvody, nebo odbočky od nich až k poměrovým měřidlům pro byt včetně těchto měřidel; to se netýká rozvodů uvnitř bytu, včetně vodovodních baterií,

e. celá soustava rozvodů tepla, včetně rozvodů v bytě, radiátorů a jiných otopných těles, včetně termostatických ventilů a zařízení sloužícího k rozúčtování nákladů na topení; části rozvodů umístěné v bytě, radiátory a termostatické ventily jsou ve výlučném užívání vlastníka jednotky jako společné části,

f. protipožární zařízení, nouzové osvětlení včetně záložních zdrojů, osvětlení společných částí,

g. veškerá zařízení vzduchotechniky až k zapojení do bytu,

h. systémy rozvodu a příjmu televizního signálu a datových sítí až ke krabici s konektory umístěné na chodbě bytu vedle vchodových dveří, včetně této krabice

i. rozvody telefonu, domácí zvonek,

j. kamerový systém.

Článek III.
OBECNÉ POVINNOSTI

1. Vlastník bytu má zejména povinnost:

a. Užívat byt a společné prostory v domě řádně a v souladu s prohlášením vlastníka, stanovami společenství a těmito Pravidly.

b. Předcházet vzniku újmy na životě, zdraví a vlastnictví dalších osob v domě a újmy na majetku společenství a učinit vše, co lze očekávat, aby poškozením nebo vadou, které je třeba bez prodlení odstranit, nevznikla další škoda.

c. Odstranit na svůj náklad závady a poškození na společných částech domu, které způsobil vlastník nebo příslušníci jeho domácnosti.

d. Respektovat pokyny společenství vydané písemně nebo ústně k realizaci konkrétních situací souvisejících se správou a údržbou společných částí domu a případně další oprávněné pokyny společenství (informace o instalaci měřící a regulační techniky), o vyklizení zastavěných chodeb ve společných částech a podobně). Písemně vydané závazné pokyny jsou zveřejňovány na internetových stránkách společenství a na informační tabuli v domě.

e. Zdržet se všeho, co působí, že odpad, voda, kouř, prach, plyn, pach, světlo, stín, hluk, otřesy a jiné podobné účinky (imise) vnikají do společných částí domu nebo bytu jiného vlastníka (souseda) v míře nepřiměřené místním poměrům a podstatně omezují obvyklé užívání společných částí nebo bytů; to platí i o vnikání zvířat. Zakazuje se přímo přivádět imise na a do společných částí nebo do bytu jiného vlastníka bez ohledu na míru takových vlivů a na stupeň obtěžování souseda, ledaže se to opírá o zvláštní právní důvod.

f. Každý vlastník jednotky je povinen bez zbytečného odkladu oznámit výboru Společenství vlastníků jednotek skutečnosti, které mohou mít vliv na správu domu, správné rozúčtování nákladů nebo bezpečný provoz společných částí domu.

g. Vlastník je povinen oznámit zejména:

h. Změnu vlastníka jednotky,

i. Změnu doručovací adresy, telefonního čísla nebo e-mailové adresy určené pro komunikaci se společenstvím,

j. Změnu počtu osob užívajících jednotku, pokud má vliv na rozúčtování služeb nebo plnění zákonných povinností,

k. Pronájem nebo přenechání jednotky do užívání jiné osobě a kontaktní údaje osoby odpovědné za užívání jednotky,

l. Dlouhodobou nepřítomnost vlastníka, přesahující zpravidla dobu 60 dnů, včetně uvedení kontaktní osoby nebo způsobu spojení pro případ havárie nebo jiné mimořádné události,

m. Vznik havárie nebo závady v jednotce, která může ohrozit společné části domu nebo ostatní jednotky (zejména únik vody, plynu, požár, závada elektroinstalace apod.),

n. Plánované stavební úpravy jednotky, které mohou ovlivnit společné části domu, ostatní vlastníky nebo vyžadují součinnost výboru.

o. Vlastník odpovídá za to, že osoby užívající jeho jednotku (nájemci, podnájemci, rodinní příslušníci nebo jiné osoby) budou seznámeny s domovním řádem, stanovami společenství a budou je dodržovat.

p. V případě mimořádné události je vlastník povinen umožnit přístup do jednotky v rozsahu nezbytném k odvrácení nebo omezení škody. Nemůže-li být přítomen, zajistí osobu oprávněnou vstup umožnit.

q. Nesplnění oznamovací povinnosti může vést ke komplikacím při správě domu nebo při řešení havarijních situací. Vlastník odpovídá za škody, které vzniknou porušením jeho zákonných povinností nebo neposkytnutím potřebné součinnosti.

Článek IV.
OTEVÍRÁNÍ A ZAVÍRÁNÍ DOMU A PŘÍSTUP DO JEHO SPOLEČNÝCH ČÁSTÍ, OSVĚTLENÍ TĚCHTO PROSTOR, OKNA SPOLEČNÝCH ČÁSTÍ, KAMEROVÝ SYSTÉM

1. Každý vlastník bytu obdrží od společenství čip, který otevírá přední (jediný) vchod té části domu, kde je umístěna bytová jednotka. V odůvodněných případech lze vydat i další evidovaný čip, ale za úplatu. Dále obdrží každý vlastník 2 klíče od společných prostor domu. Tyto klíče otevírají příslušnou spojovací chodbu, společné sklepní místnosti pro každé podlaží a přístup ke sklepním kójím.

2. Klíče od dveří společné místnosti, vstupu na střechu jsou uloženy u zástupců statutárního orgánu, kteří jsou oprávněni vykonávat činnosti spojené s užíváním těchto prostor a kteří jsou odpovědní za stav těchto částí domu a za zařízení a nástroje v nich umístěné.

3. Osvětlení společných částí domu je regulováno automatickými čidly. Vlastník bytu ani osoby s ním žijící nemají právo jakkoli zasahovat do systému čidel a svévolně ovlivňovat dobu osvětlení jednotlivých svítidel. Připomínky k intervalu svícení a poruchy však mohou oznamovat členům výboru, kteří v nejkratším možném čase zjednají nápravu.

4. Každý vlastník bytu a osoby užívající byt jsou povinni po každém průchodu řádně uzavřít vchodové dveře do domu tak, aby došlo k jejich bezpečnému dovření prostřednictvím samozavíracího mechanismu. Je přísně zakázáno jakýmkoli způsobem manipulovat se zámkem hlavních vstupních dveří, dveře uzamykat, ponechávat je v uzamčeném stavu nebo jinak zasahovat do funkce samozavírače, zámku či ostatních součástí vstupního systému. V případě zjištění závady na vstupních dveřích, zámku, samozavírači nebo vstupním systému je vlastník bytu či osoba užívající byt povinna tuto skutečnost bez zbytečného odkladu oznámit členům výboru, kteří zajistí její odstranění v co nejkratším možném termínu.

5. Ve společných částech domu je provozován kamerový systém za účelem ochrany osob a majetku vlastníků, nájemců a dalších oprávněných uživatelů domu, prevence vandalismu, krádeží, poškozování společného majetku a objasnění mimořádných událostí. Kamerový systém nesmí být používán ke sledování soukromého života vlastníků ani nesmí monitorovat vnitřní prostory jednotlivých bytových jednotek nebo jiná místa, kde lze důvodně očekávat soukromí. O provozování kamerového systému jsou osoby vstupující do domu informovány prostřednictvím informačních tabulek umístěných u vstupů do monitorovaných prostor. Správcem kamerového systému je Společenství vlastníků jednotek, které odpovídá za jeho provoz, zabezpečení záznamů a jejich zpracování v souladu s právními předpisy upravujícími ochranu osobních údajů. Přístup k obrazovým záznamům mají pouze osoby pověřené výborem Společenství vlastníků jednotek nebo osoby, kterým tuto možnost umožňují právní předpisy.

Obrazové záznamy mohou být zpřístupněny zejména Policii České republiky, soudům nebo jiným oprávněným orgánům veřejné moci, pokud je to nezbytné pro objasnění protiprávního jednání nebo na základě zákonné povinnosti. Kamerový systém neslouží k běžnému sledování pohybu obyvatel domu ani ke kontrole způsobu užívání jednotlivých bytových jednotek. Doba uchování obrazových záznamů je stanovena v souladu s účelem jejich pořízení a platnými právními předpisy. Po uplynutí stanovené doby jsou záznamy automaticky a nevratně vymazány, pokud nejsou potřebné pro řešení škodní události, přestupkového nebo trestního řízení. Jakékoli neoprávněné pořizování kopií obrazových záznamů, jejich zveřejňování nebo zpřístupnění třetím osobám je zakázáno. Veškeré tyto náležitosti se řídí vnitřní Směrnicí SVJ o provozování kamerového systému, jejímž účelem je zajištění maximální

ochrany společného majetku vlastníků, prevence vandalismu a zvýšení bezpečnosti obyvatel domu při plném respektování legislativy na ochranu osobních údajů (GDPR).

6. Okna umístěná na schodištích jsou součástí společných částí domu. Uživatelé bytů jsou oprávněni tato okna užívat k nezbytnému a krátkodobému větrání společných prostor, jsou však povinni ihned po vyvětrání okno opět řádně uzavřít, aby se zamezilo úniku tepla, vniknutí deště či sněhu a promrzání domu nebo naopak vnikání tepla v horkých letních dnech. Výbor SVJ nebo jím pověřená osoba koordinuje režim větrání zejména při extrémních venkovních teplotách (při poklesu pod 5 °C či při teplotách nad 25 °C), kdy zajišťuje jejich uzavření nebo otevření pro zajištění vhodných klimatických podmínek v budově. Jakékoli zjištěné závady nebo poškození oken jsou uživatelé povinni bez zbytečného odkladu oznámit výboru -Vlastníci bytů ani osoby užívající byt nesmějí demontovat nebo poškozovat okenní kliky či jiné součásti kování, instalovat vlastní zabezpečovací prvky nebo jinak zasahovat do jejich funkce.

Článek V.
ZAJIŠTĚNÍ POŘÁDKU A ČISTOTY

1. Vlastníci bytů a osoby, které je s nimi užívají, jsou povinni udržovat čistotu a pořádek v domě.

2. Společné prostory v domě nesmí být používány k odkládání věcí, jako např. vyřazených domácích spotřebičů, starého nábytku, jízdních kol, koloběžek. Odloženou věc je vlastník povinen v souladu s pokyny společenství a ve lhůtě jím stanovené odstranit. Neučiní-li tak, může odstranění zajistit společenství na náklady vlastníka; v případě, že nebude možné určit vlastníka odložených věcí ve společných částech a po výzvě společenství nebudou společné části vyklizeny, provede společenství vyklizení na náklady společenství vlastníků.

3. K sušení prádla užívají vlastníci zásadně prostory k tomu určené, tedy lodžie a venkovní sušáky.

4. Ve společných prostorách platí přísný zákaz kouření a konzumace jakýchkoliv návykových či toxických látek.

5. Ve společných prostorách ani ve sklepích, které k bytu přísluší, není dovoleno umísťovat jednostopá motorová vozidla, a to z důvodů bezpečnostních a protipožárních opatření.

6. Vlastníci a osoby, které s nimi společně byt užívají, jakož i jejich návštěvy a další osoby, jsou povinni se chovat ve společných prostorách v souladu s dobrými mravy a využívat tyto prostory pouze k obvyklým účelům.

7. Čištění věcí, např. klepáním a vytřepáváním, je možné provádět jen na místech k tomu určených a mimo dobu nočního klidu. Čištěním znečištěný prostor musí být neprodleně uklizen. Výslovně se zakazuje provádět čištění věcí na chodbách nebo v jiných společných prostorách domu nebo z oken bytů (nebytových prostor).

8. Je zakázáno shazovat jakékoli předměty, např. zbytky jídel, z oken či balkonů. Za případnou majetkovou újmu odpovídá vlastník.

9. Komunální odpad se odkládá do kontejnerů k tomu určených, a to bezodkladně (je tedy nepřípustné, byť dočasné odkládání komunálního odpadu ve společných prostorách domu, např. na společnou chodbu v domě).

10. Umisťování technických a jiných obdobných zařízení na vnější konstrukce balkonů, lodžií a oken, na fasádu nebo na střechu je možné jen se souhlasem společenství. To platí i o instalaci satelitních, rozhlasových či radiových antén a jejich svodů.

11. Květiny a jiné rostliny v oknech, na balkonech a lodžiích musí být zabezpečeny proti pádu. Při jejich zalévání je nutno dbát, aby voda nestékala a nesmáčela zdi domu. Za případné škody způsobené jednáním v rozporu s tímto ustanovením odpovídá v plném rozsahu vlastník.

12. Je zakázáno, jakkoliv poškozovat fasádu či jiné části domu (např. malbami, hraním míčových her apod.).

13. Vlastníci bytů jsou povinni udržovat pořádek a čistotu ve sklepních kójích. Nesmějí zde skladovat jedovaté, hořlavé či výbušné látky. Jídlo musí skladovat v nádobách k tomu odpovídajících tak, aby nepřitahovalo škůdce jako myši, šváby, mravence, a nevznikala zde plíseň.

Článek VI.
KLID V DOMĚ

1. Vlastník bytu (rovněž i nájemci) je povinen zajistit, aby on a další osoby, které s ním prostory užívají, nerušili ostatní obyvatele domu nadměrným hlukem.

2. V době nočního klidu od 22 hodin do 6 hodin není dovoleno hrát na hudební nástroje, používat vysavačů a jiných hlučných zařízení a přístrojů (robotů, vrtaček atd.), zpívat, hlučně se bavit a způsobovat hluk. V této době je žádoucí používat televizní, rozhlasové nebo audiovizuální přístroje tak, aby jejich zvuk nepronikal do okolních bytů. V této době nelze též používat domácí automatické pračky, zvláště pak v případech, kdy jejich umístění a vyvážení je zdrojem většího hluku. Uživatelé bytu jsou odpovědni i za hluk, který mohou způsobovat s nimi žijící zvířata (štěkání, vytí apod.) a podle okolností tomu zabránit.

3. V neděli a ve státem uznané svátky jsou uživatelé bytů povinni prioritně dodržovat klid a vyhýbat se činnostem způsobujícím hluk. Provádění stavebních či jiných prací za použití hlučných strojů a přístrojů (zejména příklepových vrtaček, bouracích kladiv, okružních pil apod.) je v tyto dny povoleno pouze v nezbytných případech, a to výhradně v době od 9:00 do 12:00 hodin. Mimo tento časový úsek je používání takových přístrojů zakázáno. Omezení se nevztahuje na neodkladné havarijní práce nezbytné k odvrácení bezprostředně hrozící škody na životě, zdraví či majetku.

4. Neuposlechne-li rušitel výzvy k obnovení klidu, může se poškozený obrátit na policii, Městský úřad nebo soud.

5. Pokud se vlastník bytu nemůže vyhnout produkci nadměrného hluku v bytě (například bourací práce při rekonstrukci bytu apod.), oznámí to předem ostatním nájemcům. Dobu, po kterou bude obtěžovat ostatní vlastník nadměrným hlukem, je povinen maximálně zkrátit.

Článek VII.
CHOV DOMÁCÍCH ZVÍŘAT

1. Chovatelé jsou povinni udržovat chovaná domácí zvířata v čistotě a bez parazitů a obstarávat jim v případě potřeby veterinární péči. Pokud chovaná domácí zvířata obtěžují svým zdravotním stavem, nečistotou, parazity či agresivitou ostatní obyvatele domu, vyzve společenství jejich chovatele k nápravě. Učiní tak i v případě, kdy je zvíře chovatelem týráno.

2. Vlastníci bytů jsou odpovědni za chovaná zvířata a odpovídají plně za majetkovou či nemajetkovou újmu, kterou tato zvířata způsobí v domě samotném, jeho obyvatelům či jeho návštěvníkům.

3. Vlastníci bytů jsou povinni zajistit, aby zvířata chovaná v bytě neomezovala ostatní vlastníky v domě v užívání společných prostor domu či v užívání pozemku, který k domu patří. Znečištění společných částí domu či jiných prostor v domě nebo znečištění pozemku, který k domu patří, chovanými zvířaty jsou

jejich chovatelé povinni neprodleně odstranit. Vlastníci bytů mohou chovat jen takový počet domácích zvířat takového druhu, který neobtěžuje zvláště hlukem a zápachem ostatní obyvatele domu.

4. Volný pohyb držených zvířat a jejich venčení po společných prostorách je zakázáno.

5. Vydala-li obec vyhlášku či jiný předpis pro chov domácích zvířat, jsou vlastníci bytu povinni zajistit její dodržování.

Článek VIII.
STAVEBNÍ PRÁCE A ÚPRAVY V BYTECH

1. Režim jakýchkoliv stavebních úprav se řídí příslušnými ustanoveními Stavebního zákona a jeho prováděcích vyhlášek. Tyto předpisy stanoví, které stavební úpravy a práce podléhají stavebnímu řízení (tj. stavebnímu povolení), u kterých postačí ohlášení stavebnímu úřadu a u kterých se stavební řízení či ohlášení nevyžaduje.

2. Bez souhlasu společenství a případně bez projednání se stavebním úřadem není dovoleno provádět zejména takové opravy bytu a jeho zařízení, jimiž by byl měněn způsob užívání, velikost spoluvlastnických podílů, vzhled domu, ohrožena jeho statika, požární bezpečnost nebo jinak narušena funkčnost technického zařízení domu (vytápění, voda, elektrotechnika, vzduchotechnika, domácí telefon, televizní anténa apod.) - jedná se zejména o zasklívání lodžií, vysekávání otvorů, zazdívání, prorážení nebo výměnu oken, opravy, kterými se zasahuje do společných částí domu.

3. Statutární orgán může vyvinout činnost směřující k odstranění věci upravené bez zákonných povolení tak, aby byly uvedeny ve stanovené lhůtě do původního stavu. Vlastník jednotky odpovídá za případnou škodu, která vznikne neodborným provedením změn a úprav.

4. Stavebník se zavazuje, že při provádění stavebních prací splní tyto podmínky:

a. zajistí dodržování ustanovení o klidu v domě

b. při provádění prací, přepravě materiálu apod. nebudou poškozeny společné části a zařízení domu (schodiště, chodby, malby a nátěry). V případě škody je nahradí vlastník jednotky, který tyto škody způsobil či za ně nese zodpovědnost;

c. bude zajištěn průběžný úklid společných prostor a odvoz odpadu z této činnosti;

d. práce budou realizovány v co nejkratší době.

e. vlastník jednotky je povinen oznámit stavební práce vyvěšením informace v dostatečném předstihu informaci o provádění prací s uvedením doby provádění

Článek IX.
ZAJIŠTĚNÍ ČISTOTY A POŘÁDKU

1. Společenství si smluvně zajišťuje provádění úklidu společných prostor, venkovních prostor a bezprostředního okolí domu prostřednictvím externí firmy či správce objektu.

2. Rozsah a četnost prováděného úklidu stanovuje uzavřená smlouva.

3. Způsobí-li mimořádné znečištění společných prostor domu nebo bezprostředního okolí domu člen společenství nebo osoby, které s ním žijí ve společné domácnosti nebo užívají jeho jednotku (nájemníci či podnájemníci), je povinen znečištění neprodleně a na své náklady odstranit. Pokud tak neučiní, může být z rozhodnutí výboru SVJ znečištění odstraněno externí firmou a náklady spojené s touto činností

budou vymáhány od původce znečištění. Totéž platí o znečištění způsobeném domácím zvířectvem, návštěvami a jinými osobami byt užívajícími.

4. Smetí a odpadky je každý povinen vysypávat do nádob na směsný odpad, do kterých je zakázáno odkládat zejména rozměrnější předměty, stavební materiál, sutě a vše, co není běžným domácím odpadem. Při užívání kontejnerů je povinností každého dbát na udržování čistoty v jejich okolí.

Článek X.
POVINNOSTI VLASTNÍKŮ VE VZTAHU K POŽÁRNÍ OCHRANĚ

1. V případě vzniku požáru je nutno okamžitě upozornit ostatní obyvatele zvoláním „HOŘÍ“, zahájit hašení hasicími přístroji a neprodleně přivolat hasiče na tel. čísle 150 nebo 112.

2. Všichni uživatelé prostor i jejich hosté jsou povinni:

a. Dbát zvýšené opatrnosti při skladování, používání hořlavých nebo jiných látek, které mohou způsobit požár nebo jej dále rozšiřovat apod.

b. Nepoužívat spotřebiče, u nichž byla zjištěna závada bránící jejich bezpečnému provozu až do jejího odstranění.

c. Udržovat pořádek ve sklepích a na jiných místech, ve kterých může dojít ke vzniku požáru a ke ztížení zásahu požární jednotky. Neskladovat žádný materiál a předměty tak, aby znemožnily přístup k rozvodným zařízením elektrické energie, vody aj. nebo ztížily záchranné práce. Udržovat volné chodby, schodiště a další únikové cesty a východy.

d. Zajišťovat řádný dozor nad dětmi, dbát o to, aby jim byl zamezen volný přístup k zápalkám a k hořlavým látkám a obdobně dohlížet na osoby, které nemohou posoudit následky svého jednání.

e. Poskytovat součinnost kontrolním skupinám při preventivních požárních kontrolách podle pokynu společenství nebo správce.

3. Požární kontroly a odstraňování zjištěných závad provádí statutární orgán společenství.

4.Zjištěné závady způsobené uživateli ve vztahu k požární ochraně, zvláště nebyly-li neprodleně odstraněny, jsou hodnoceny jako přestupky - § 78 Zákona o požární ochraně. Společenství tyto závady odstraní na účet vlastníka, který závadu způsobil (nebo jeho člen domácnosti, nájemce či návštěvník), přičemž není dotčena povinnost viníka k uhrazení případně uložené pokuty.

Článek XI.

INFORMOVÁNÍ VLASTNÍKŮ

1. Společenství poskytuje informace vlastníkům na internetových stránkách společenství https://www.svj-okruzni866.cz/ a též na informační nástěnce, která je umístěna v přízemí domu. Společenství pomocí této informační tabule seznamuje vlastníky s pokyny společenství či jinými důležitými informacemi. Pokyny společenství zde vyvěšené je povinen vlastník, jakož i další osoby byt či nebytový prostor s ním užívající respektovat.

2. Vlastnící používají pro svá oznámení nástěnku u hlavního vchodu, nebo mohou využít formulář na webových stránkách Společenství.

3. Označení zvonků u hlavního vstupu do domu, zvonků u jednotlivých bytů a poštovních schránek je provedeno jednotným způsobem stanoveným společenstvím vlastníků. Vlastníci jednotek ani osoby užívající byt nejsou oprávněni toto označení svévolně měnit, doplňovat nebo odstraňovat. Současně není dovoleno bez předchozího souhlasu společenství vlastníků jakkoli zasahovat do zvonkového systému, domácích telefonů, elektronického vstupního systému ani do jejich příslušenství. Veškeré změny označení nebo technické zásahy zajišťuje výhradně osoba pověřená společenstvím vlastníků.

4. Jakékoli informační a propagační zařízení, např. firemní či reklamní tabule, je možno umístit na dům jen se souhlasem společenství a při dodržení všech obecně závazných právních předpisů.

5. Je zakázáno vylepovat cokoli na prosklených částech domu. Bez předchozího souhlasu výboru společenství.

Článek XII.

POSTUP PŘI PORUŠENÍ TĚCHTO PRAVIDEL

1. Dohledem nad dodržováním Pravidel je pověřen statutární orgán. Pokud dojde k porušení povinností stanovených Pravidly, statutární orgán osobně nebo písemně upozorní na toto porušení osobu, která se závadného jednání dopustila, a jedná-li se o nájemce jednotky, pak i vlastníka pronajaté jednotky a vyzve tuto osobu (či osoby), případně i dotčeného vlastníka jednotky k odstranění závadného stavu.

2. Pokud nebude závadný stav odstraněn v přiměřené lhůtě určené statutárním orgánem, statutární orgán následně v přiměřené lhůtě rozhodne, zda bude splnění povinnosti odstranit závadný stav vymáháno soudní či jinou cestou. Statutární orgán o tomto rozhodnutí vyrozumí vlastníka jednotky. Došlo-li k zvlášť závažnému porušení Pravidel či byl-li porušením způsoben zvlášť závažný následek, svolá statutární orgán za účelem rozhodnutí o dalším postupu shromáždění.

3. Veškeré náklady vzniklé v důsledku porušení povinností stanovených těmito Pravidly je povinna nahradit osoba, která se dopustila závadného jednání. Jde-li o nájemce, podnájemce, členy jejich společné domácnosti či návštěvy, odpovídá za splnění povinnosti uhradit náklady vzniklé v souvislosti s porušením Pravidel vlastník jednotky, v jehož jednotce uvedené osoby přebývají, popřípadě během návštěvy přebývaly. Totéž platí i pro povinnost náhrady škody vzniklé na společných částech budovy či na ostatních jednotkách v budově a o úhradě nákladů vynaložených na svolání shromáždění dle předchozího odstavce.

Článek XIII.

USTANOVENÍ SPOLEČNÁ A ZÁVĚREČNÁ

1. Ustanovení Pravidel jsou závazná pro vlastníky, jakož i pro další osoby pohybující se v domě.

2. Pravidly nejsou dotčeny povinnosti vyplývající z obecně závazných právních předpisů.

3. Pravidla jsou trvale vyvěšena v domě na informační tabuli a na internetových stránkách společenství https://www.svj-okruzni866.cz/

4. 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.

Schváleno shromážděním vlastníkům dne: _____

_____

předseda výboru

Ing. Veronika Mynářová

_____

místopředseda výboru

Igor Mynář

_____

člen výboru

Ing. Michaela Strzelecká, Ph.D.