

DOMOVNÍ ŘÁD
Společenství vlastníků jednotek Štefánikova 1074, Kopřivnice,
Štefánikova 1074/1, 742 21 Kopřivnice

Čl. 1

Úvodní ustanovení

1. Ustanovení tohoto domovního řádu jsou závazná pro všechny osoby, které užívají jednotky (byty a nebytové prostory), společné prostory a zařízení v domě č.p.1074/1, na ulici Štefánikova v Kopřivnici, tzn. pro vlastníky jednotek, členy družstva, nájemníky a členy jejich domácností (dále jen „uživatelé jednotky“), a pro všechny osoby, jimž uživatelé jednotky umožní vstup do budovy.

2. Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání jednotek v domě a společných částí domu, přičemž základní úprava vzájemných práv a povinností uživatelů jednotek je v této oblasti stanovena občanským zákoníkem.

Čl. 2

Základní pojmy

1. Jednotkou se rozumí samostatná jednotka, ohraničená vstupními dveřmi do jednotky a blíže specifikovaná zákonem. Součástí jednotky je dále sklep a balkón, příslušející k dané jednotce, i když se jedná o společnou část domu.

2. Společnými prostory se rozumí části budovy ve společném spoluvlastnictví určené pro společné užívání uživateli jednotek.

3. Společné části domu jsou stavební části podstatné pro zachování domu včetně jeho hlavních konstrukcí, a jeho tvaru i vzhledu, jakož i pro zachování všech jednotek.

Čl. 3

Práva a povinnosti

1. Práva a povinnosti z vlastnictví/nájmu bytu upravuje občanský zákoník a stanovy společenství vlastníků jednotek.

2. Každý uživatel jednotky je oprávněn užívat svou jednotku a veškeré společné prostory jen podle jejich určení. Je povinen udržovat svou jednotku na svůj náklad ve stavu způsobitelném 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.

3. Uživatelé jednotek jsou povinni při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí, zajišťující všem uživatelům jednotek výkon jejich práv. Výkon práv a povinností uživatelů jednotek vyplývajících z vlastnického/nájemního vztahu nesmí bez právního důvodu zasahovat do práv a oprávněných zájmů ostatních uživatelů jednotek a nesmí být v rozporu s dobrými mravy.

4. Vlastník jednotky, který poskytne svou jednotku do pronájmu nebo ji přenechá k dočasnému užívání třetím osobám, je odpovědný za to, že tyto osoby budou dodržovat domovní řád v celém rozsahu.

5. Uživatel jednotky je povinen po předchozím oznámení správcem či výborem společenství umožnit vstup do bytu či nebytového prostoru za účelem zjištění technického stavu jednotky a provedení odečtu, kontroly, příp. výměny měřidel. Ve výjimečných případech (havárie, ohrožení života a zdraví osob, bezprostředně hrozící škoda na majetku) bude zajištěno zpřístupnění jednotky i bez souhlasu uživatele jednotky.

6. Pokud uživatel jednotky ví o své nepřítomnosti v domě, která má být delší než dva měsíce nebo bude krátkodobě nedostupný, oznámí to písemně včas výboru společenství. Současně označí osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do jednotky.

7. Uživatel jednotky dodržuje noční klid v domě od 22.00 hod. do 6.00 hod., hlučné práce, např. při rekonstrukci jednotky, mohou být prováděny pouze v pondělí až sobotu od 8:00 do 16:00 hodin. O provádění hlučné práce v jednotce je povinen uživatel jednotky předem písemně upozornit ostatní uživatele jednotek v domě.

8. Každý uživatel jednotky uzavírá vstupní dveře do domu a uživatelům jednotek není dovoleno umožnit vstup cizím osobám do domu.

9. Uživatel jednotky má právo na jeden klíč ke každé ze společných uzamykatelných prostor (kočárkárna, sušárna, kolárna atd.) Společné prostory slouží jen ke schválenému účelu a nesmí sloužit ke skladování nepotřebných, odložených věcí, které jsou v osobním vlastnictví uživatele jednotky.

10. Uživatel jednotky je povinen nahradit škody, které na jiných jednotkách nebo zařízení nebo společných částech domů způsobil on sám, členové jeho domácnosti nebo osoby, jimž umožnil vstup do budovy. Náhradou škody se rozumí buď uvedení do původního stavu, nebo finanční náhrada.

11. Nezpůsobí-li to zvýšené zatížení pro jednotku, ostatní uživatele jednotek, nebo dům, může uživatel jednotky v bytě pracovat či podnikat. V opačném případě je nutné mít písemný souhlas společenství a plnit podmínky souhlasu.

12. Uživatel jednotky je povinen dodržovat provozní řád výtahů, řádně a bezpečně využívat výtahy v bytovém domě a svým jednáním nepoškodovat výtahy.

Čl. 4

Užívání společných částí domu

1. Společné části domu se užívají jen k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení tak, aby nedocházelo k omezení práv ostatních uživatelů jednotek v domě.

2. Uživatelům jednotek není dovoleno umísťovat do společných prostor předměty, které jsou v rozporu s protipožárními nebo hygienickými předpisy, nebo v rozporu s účelem užívání předmětných prostor domu.

3. K hlavním uzávěrům vody, topení, plynu, kanalizačním čisticím prostorům a jiným podobným zařízením ve společných prostorách domu musí být zajištěn volný přístup. Pokud jsou tyto prostory uzamknuty, musí být učiněno takové opatření, které umožní v případě potřeby do prostoru vstoupit.

4. Uživatelé jednotky nesmějí bez písemného souhlasu výboru společenství umísťovat na společné vnější nebo vnitřní konstrukce domu jakákoliv zařízení a předměty.

5. Bez souhlasu výboru společenství a bez stavebního povolení není dovoleno provádět takové opravy jednotky a jejího zařízení, jimiž by byl měněn vzhled domu, ovlivněna jeho statika nebo jinak ovlivněna funkčnost technického zařízení domu.

6. Z obecně platných předpisů a ze stanov společenství a družstva vyplývá pro uživatele jednotek povinnost pečovat o řádný provoz a technický stav budovy. 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 jednotky povinen umožnit vstup do jednotky uživatele k vodovodní, plynové nebo elektrické instalaci, k topení a ke kanalizačnímu svodu. Rovněž tak je obecnou povinností zpřístupnit tato zařízení, která jsou společným vlastnictvím a nejsou součástí jednotlivých jednotek.

Čl. 5

Pořádek v domě

1. Běžný úklid společných prostor v 1. NP budovy a bezprostředního okolí domu zajišťuje určená osoba. Při

mimořádných situacích, kdy uživatel jednotky znečistí společné prostory (při rekonstrukci jednotky, malování, stěhování apod.), je povinen neprodleně po ukončení prací odstranit způsobené znečištění. V opačném případě budou náklady na mimořádný úklid přeučtovány uživateli příslušné jednotky.

2. Kontejnery na odpadky jsou umístěny u bytového domu. Kontejnery na tříděný odpad (papír, sklo, plasty) jsou barevně označeny. Je zakázáno odkládat jakýkoli odpad vedle kontejnerů. Každý uživatel jednotky odpovídá za řádné využívání kontejnerů na odpad, které patří k bytovému domu.

3. Zatrávněné plochy kolem budovy mají okrasný účel. Uživatelé jednotek nesmí znečišťovat tyto prostory žádnými druhy odpadků ani na nich cokoli zanechávat. Při pobytu na těchto plochách, které slouží jako veřejná zeleň, jsou všichni uživatelé jednotek povinni chovat se tak, aby hlukem nerušili ostatní uživatele jednotek domu.

4. Uživatel jednotky je povinen dbát na to, aby se předcházelo výskytu hmyzu, parazitů apod. v jeho jednotce a rozšiřování po domě. Výskyt nepřiměřeného množství hmyzu a parazitů je povinen neprodleně oznámit orgánu společenství k zajištění příslušného zásahu. V tomto případě jsou všichni uživatelé jednotek, kterých se případný dezinfekční nebo dezinsekční zásah týká, povinni na výzvu umožnit přístup do jednotky. V opačném případě, bude-li nutný opakovaný zásah z důvodu nezpřístupnění některé jednotky, budou náklady na marný zásah přeučtovány tomuto uživateli jednotky. Náklady na zásah hradí uživatel jednotky.

5. Úklid společných prostor domu na patře bytového domu provádí pravidelně každý uživatel jednotky dle harmonogramu.

Čl. 6

Bezpečnost v domě

1. Uživatelé jednotek domu jsou povinni počínat si tak, aby nezavdali příčinu ke vzniku požáru, neohrozili život a zdraví osob či zvířat a chránili majetek všech uživatelů jednotek.

3. Z důvodu požární a obecné bezpečnosti je zakázáno umísťovat na chodby, schodiště, do sklepa a ostatních prostor jakékoliv předměty, které by mohly způsobit ohrožení života, zdraví a hygienu. V prostorách celého domu je zakázáno uskláňovat hořlavých předmětů a výbušniny.

3. Vstupní dveře, jimiž prochází úniková cesta, musí umožnit snadný a rychlý průchod a nesmějí bránit evakuaci unikajících osob ani zásahu požárních jednotek.

4. Hlavní uzávěry vody, plynu, domovní elektrické rozvodny a rozvodné skříně do jednotlivých bytů musí být označeny. Manipulace s těmito zařízeními je povolena pouze oprávněným osobám.

5. Vstup na střechu domu, do předávací stanice tepla (OPS), nebo do prostor, které nejsou určeny pro běžný přístup, je dovolen pouze oprávněným osobám.

6. V případě vzniku požáru je nutno okamžitě varovat ostatní osoby v domě (voláním „HOŘÍ“), neprodleně přivolat hasiče, a pokud je to možné, bezpečně opustit dům (s občanskou pomocí osobám se sníženou pohyblivostí). Jestliže je to v silách osoby, která požár zjistila, je třeba okamžitě zahájit hašení požáru.

7. Při zjištění úniku plynu je nutno ihned zhasnout otevřený oheň, otevřít všechna okna a dveře a důkladně vyvětrat; uzavřít uzávěry plynu pro plynové spotřebiče v bytové jednotce nebo na stoupacím vedení, kdy hlavní uzávěr plynu pro celý dům je umístěn ve sklepě domu. Do zjištění a odstranění příčiny úniku plynu je zakázáno používat otevřený oheň, elektrické spotřebiče a nějak s nimi manipulovat. Nesmí se používat elektrické zvonky u

dveří, ale současně je nutné varovat ostatní osoby v domě, případně opustit dům, (s občanskou pomocí osobám se sníženou pohyblivostí) a dle potřeby kontaktovat složky IZS a pohotovostní službu dodavatele plynu.

8. Ve všech společných prostorách domu je zakázáno kouřit, mimo balkony výhradně patřící k bytové jednotce.

9. Za bezpečnost a chování nezletilých dětí odpovídají jejich zákonní zástupci, kteří děti poučí o základních pravidlech bezpečnosti a chování v domě a v jeho bezprostředním okolí.

10. Děti do 10 let věku nesmějí používat výtah samostatně, ale jen v doprovodu osoby starší 10 let.

Čl. 7

Ostatní

1. Předměty patřící uživateli jednotek, květiny v oknech, na balkonech apod. musejí být zabezpečeny proti pádu. Při zalévání je třeba dbát, aby voda nestékala a nesmáčela zdi nebo nepoškodila věci jiných uživatelů jednotek, nebo ostatních občanů.

2. Chov zvířat v bytě musí být přiměřený prostředí, podmínkám v bytě a v bytovém domě a nesmí způsobit obyvatelům domu nepřiměřenou obtíž. U zvířat, které mohou ohrozit zdraví nebo život ostatních osob v domě, (např. jedovatá zvířata) je nutné před zahájením chovu těchto zvířat toto oznámit statutárnímu orgánu společenství, s doložením splnění hygienických, veterinárních a bezpečnostních předpisů pro chov takovýchto zvířat.

3. V případě chovu domácích zvířat je uživatel jednotky povinen dbát, aby nedocházelo k obtěžování zejména pachem, hlukem nebo znečišťováním společných částí a společných prostor domu, dodržovat předpisy pro chov domácích zvířat. Uživatel jednotky je povinen zamezit volnému pobíhání jím držených domácích zvířat, nepřechovávat a nekrmit zvířata ve společných částech domu a na pozemku u domu, dbát, aby jím držená zvířata neznečišťovala okolí domu a v případě vzniku znečištění, toto ihned na své náklady odstranit.

4. Vyvolá-li činnost uživatele jednotky, mimo běžné užívání jednotky, potřebu zvýšení nákladů na úklid společných částí domu, uhradí uživatel jednotky tyto náklady společenství.

5. Pokud není obsahem domovního řádu některá skutečnost pro řádné užívání jednotek, platí ustanovení příslušných zákonů, stanov společenství a základní obecná pravidla dle legislativy.

Čl. 8.

Přílohy domovního řádu

1. Přílohou k domovnímu řádu jsou kontaktní údaje na zástupce společenství, telefonní čísla na hlášení havárií poruch plynu, elektrické energie a vody, složek IZS (orgánů policie, hasičů, zdravotní první pomoci), kontakty na správce domu a poplachové směrnice.

2. Smluvní pokuty za porušení nebo neplnění povinností ze strany uživatele jednotky.

Čl. 9

Závěrečná ustanovení

1. Domovní řád může být na základě vzniklých potřeb společenství měněn nebo doplňován, vždy však jen na základě řádného schválení na shromáždění.

2. Tento domovní řád byl schválen usnesením shromáždění Společenství vlastníků jednotek Štefánikova 1074, Kopřivnice dne 29.5.2018 a vstupuje v platnost dne 1.6.2018.

Za výbor společenství: Ivo Herodes v.r.