

Domovní Řád

Společenství vlastníků jednotek, Michnova 801, 802, 803 Trutnov.

I. Užívání jednotek

Základní práva a povinnosti vlastníků jednotek a spoluvlastníků nemovitostí upravují Stanovy Společenství jednotek č.p. 801, 802, 803 ul. Michnova T r u t n o v. (dále jen SVJ). Pro vztahy neřešené v tomto dokumentu, platí zákon č. 40/64 Sb., Občanský zákoník ve znění a dodatku č. 72/94 Sb., který upravuje některé spoluvlastnické vztahy k budovám, ve znění změn a dodatků a tento Domovní řád.

II. Výbor SVJ

1/ Výbor SVJ je povinen na náklady vlastníků jednotek zajišťovat řádný provoz, údržbu a opravy společných prostor nemovitostí a technického zařízení spojené se společnými prostorami domu, včetně manipulace s kohouty vody a topení ve společných prostorách a sklepních kójiích min. 2x ročně.

2/ Zjištěné závady a reklamace ve společných prostorách uplatňují vlastníci písemně prostřednictvím schránky členů výboru, případně u nich ústně.

3/ Výbor SVJ je oprávněn nebo organizovat stavební úpravy společných prostor domu a jiné podstatné změny v těchto společných prostorách pouze se souhlasem většiny vlastníků jednotek.

III. Uživatel

1/ Vlastník jednotky, nebo oprávněný uživatel jednotky (i osoby s ním bydlící, nebo nájemník či podnájemník jednotky) dále „uživatel“, má právo užívat příslušnou jednotku tak, aby nebyla dotčena práva ostatních uživatelů v domě. Má právo spoluužívat prostory určené ke společnému užívání a všechny společné části domu, pokud tyto neslouží pouze některým uživatelům. Takové prostory musí být vyčleněny rozhodnutím členské schůze na návrh výboru SVJ se stanovením doby a výše nájmů za pronajmutí.

2/ Uživatel je povinen užívat byt a další součásti nemovitosti obvyklým způsobem a podle jejich určení. Dále musí pečovat o to, aby na majetku ve spoluvlastnictví nevznikla škoda.

3/ Pokud na společném majetku vznikne škoda, způsobená uživatelem nebo osobami k němu přicházejícími, musí uživatel /původce škody) uvedené poškození a závady neprodleně odstranit. Neučiní-li tak ani po výzvě výboru SVJ, výbor SVJ zajistí opravu a finanční náklady budou vyúčtovány na uživatele-původce škody.

4/ Uživatel nesmí provádět stavební úpravy ani jiné podstatné změny v bytě bez předchozího oznámení výboru SVJ. V případě, že uživatel nedokáže stanovit, co je podstatná změna v bytě, informuje SVJ o svém záměru. Výbor se k záměru neprodleně vyjádří. Všechny stavební úpravy musí být v souladu s příslušnými ustanoveními stavebního zákona.

5/ Pokud uživatel provádí úpravu povolenou výborem SVJ, zodpovídá za škody (ve společných prostorách i případně v jiných prostorách), vzniklé v důsledku realizace uvedené úpravy.

6/ Je-li k zamýšlené úpravě nebo změně třeba souhlas příslušného orgánu, nebo právnické osoby, musí si uživatel vyžádat jeho souhlas. Uživatel-nájemník nebo podnájemník, musí mít vždy písemný souhlas majitele jednotky. Jde zejména o změnu vodovodního, elektrického, plynového, topného a jiného vedení, vysekávání nebo zazdívání otvorů, zřizování nebo porážení příček, přemísťování dveří a podobně. Nelze měnit barevný vzhled fasád, nátěru oken, lodžií a podobně.

7/ Zřízení a připojení případného odběrného elektrického zařízení a připojení plynového zařízení je uživatel povinen předem projednat s příslušným dodavatelem a nechat odsouhlasit výborem SVJ.

8/ Uživatel je povinen neprodleně oznámit nutnost opravy společného zařízení, které je přístupno pouze po vstupu do příslušné jednotky (stoupací rozvody vody, topení, odpadové potrubí apod.)

9/ Uživatel je povinen učinit takové opatření, aby v případě nutnosti (porucha vodovodního plynového nebo topného elektrického vedení, při požáru apod.) byla zpřístupněna jednotka. V případě vážné situace může být jednotka otevřena bez souhlasu uživatele a na náklady vlastníka jednotky.

10/ Na okenní parapety nesmí být umísťovány žádné předměty, dále se nesmí připevňovat žádné předměty na fasádu domu, zejména satelity apod., tato zařízení je možné montovat pouze na balkónová zábradlí, kde musí být úchyty podloženy tak, aby nedocházelo k porušení povrchové úpravy zábradlí balkónu.

IV. Užívání společných prostor a zařízení

1/ Vchody, chodby, schodiště a jiné společné prostory (sklep a sklepní prostory) musí být udržovány volné, není-li shromážděním SVJ dohodnuto jinak.

2/ Dětské kočárky, kola, koloběžky apod. lze umísťovat pouze v místech k tomu určených.

3/ Dočasné umísťování předmětů, patřících uživatelům, je možné pouze se souhlasem výboru SVJ a to jen na nezbytně nutnou dohodnutou dobu.

4/ Klíče od společných prostor, které jsou uzavřené, jsou ve správě výboru SVJ, nebo pověřeného uživatele a mohou být v nutném případě zapůjčovány uživatelům oproti podpisu v sešitě evidence zapůjčení klíčů (za účelem obsluhy uzávěrů apod.).

5/ Prostory schodiště a odpočívadel na schodišti musí být trvale zcela volné nejméně v šířce schodiště. Je zakázáno stavět a opírat předměty o schodišťové zábradlí.

6/ Všechna okna společných prostor musí být uzavřena. Pokud uživatel otevře okna z důvodu větrání schodiště, je povinen je opět uzavřít a dbát, aby nedošlo ke škodě vlivem větru, průvanu apod. Je zakázáno vyhazovat jakékoliv předměty z okna.

7/ Ve společných prostorách je zakázáno kouřit, rozdělovat oheň, uskladňovat snadno hořlavý a výbušný materiál. Protože jednotlivé sklepy nejsou odděleny zděnými příčkami a protipožárními dveřmi, platí toto ujednání i pro prostory sklepů.

V. Vstup do domu

1/ Vstupní domovní dveře se otvírají klíčem uživatelů. V případě, že bude provedena montáž komunikačních zařízení, bude možné otvírat dveře uvedeným způsobem. Uživatelé jsou povinni vždy domovní dveře řádně zavřít a nepoškozovat ani nevyřazovat automatické zavírání provozu.

2/ Uživatelé umožňují vstup do domu jen své návštěvě nebo jinému uživateli. Vstup cizích lidí do objektu není povolen.

VI. Čistota a pořádek v domě a okolí

1/ Na úklidu společných prostor se podílejí všichni uživatelé podle plánu úklidu vyhotoveného a vyvěšeného výborem SVJ. V zimním období se úklidem rozumí i odklizení sněhu před jednotlivými vchody, před přístřeškem na odpady a úklid chodníku minimálně na šíři 1 metr.

2/ Způsobí-li uživatel znečištění společných prostor nebo prostor přilehlých k domu, je povinen znečištění neprodleně odstranit. Neučiní-li to ani po výzvě výboru SVJ, bude znečištění odstraněno na jeho náklady. Totéž platí i pro znečištění způsobené návštěvami uživatelů.

3/ Smetí a odpadky se vysypávají do sběrných kontejnerů. Odpad je nutné třídit. Do kontejnerů je zakázáno odkládat rozměrnější předměty, stavební materiál a další materiál, který není běžným domácím odpadem. Při užívání kontejnerů je uživatel povinen dbát na udržování čistoty v jejich okolí. Kdo má službu dle plánu úklidu, zajistí otevření přístřešku na odpady nejpozději do 6 hod, příslušného dne, kdy je odpad vyvážen.

4/ Vyklepávat a vytřepávat jakékoliv předměty z oken a balkonů, včetně odklepávání popelu z cigaret a odhazování nedopalků je zakázáno.

5/ Při parkování vozidel v okolí domu je zakázáno vjíždět a parkovat na travnatých plochách a vždy je nutno ponechat volný průjezd před domem.

VII. Informační zařízení

1/ Vývěsky, nápisy a jiná informační zařízení mohou být umístěny vně i uvnitř domu pouze se souhlasem shromáždění SVJ.

2/ Uživatelé jsou povinni označit své dveře, poštovní schránku a tlačítko zvonku svým příjmením. Jedna schránka bude označena nápisem : Společenství vlastníků.

3/ Výbor SVJ je povinen na vývěsce umístit složení výboru, kontrolní komise, dostupnost klíčů od společných prostorů, telefonní číslo policie, zdravotní záchranné služby, havarijní služby pro úniku plynu, poruše elektrické energie, hasičů apod.

4/ Výbor SVJ je povinen včas oznámit plánované opravy hlavních uzávěrů vody, elektrické energie, plynu.

5/ Je zakázáno používat společné prostory k vlastní ekonomické činnosti bez souhlasu výboru SVJ stanoveného rozsahu doby a úhrady a omezení místa pro tuto činnost.

VIII. Domácí zvířata

1/ Uživatelé mohou mít vlastní chov zvířat, který je v bytě obvyklý. Chov nesmí být hygienicky závadný, nesmí ohrožovat čistotu ve společných prostorách a bezpečnost uživatelů jednotek a narušovat domovní klid. K chovu více než jednoho psa nebo kočky musí mít souhlas více než poloviny všech uživatelů jednotek příslušného vchodu domu.

2/ Uživatel je povinen dbát na to, aby jím chované zvíře se nepohybovalo samostatně, bez dozoru objektem, neznečišťovalo společné prostory, přilehlý chodník a prostor v okolí vchodu do domu. Případné znečištění je povinen neprodleně odstranit.

IX. Užívání sklepních prostorů

1/ Uživatel využívá svůj sklepní prostor obvyklým způsobem. Při své činnosti nesmí zasahovat do prostoru ostatních uživatelů. Do společného prostoru nesmí uživatel odkládat žádné předměty a provádět neodborné zásahy do zařízení.

2/ V zimním období musí být uzavřena všechna sklepní okna.

X. Klid v domě

Uživatelé jsou povinni trvale se chovat nehlukně, aby sami, jejich rodinní příslušníci, včetně jejich návštěv a chovaných zvířat neobtěžovali ostatní uživatele nadměrným hlukem. V době od 22.00 hod do 06.00 není dovoleno používat hlučné stroje, přístroje a zdroje reprodukováného zvuku, nebo vykonávat činnost způsobující nadměrný hluk.

XI. Závěrečná ustanovení

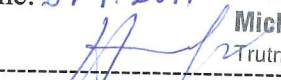
1/ Uživatelé jsou povinni uvést veškeré příslušné záležitosti do souladu se Stanovami a tímto Domovním řádem nejpozději do 1. měsíce od nabytí jeho účinnosti.

2/ Domovní řád je závazný pro všechny uživatele (včetně návštěv) a musí být umístěn na informační tabuli v každém vchodu do objektu. Kontrolou jeho plnění jsou pověřeni všichni členové výboru SVJ.

3/ Uživatelé jsou povinni neprodleně oznámit výboru SVJ změnu vlastnictví, nájmu či podnájmu bytové jednotky.

4/ Tento Domovní řád nabývá účinnosti dnem jeho schválení shromážděním SVJ.

Domovní řád byl schválen na jednání shromáždění SVJ dne: 27.4.2011



Předseda výboru SVJ

Společenství pro dům
Michnova 801, 802, 803 Trutnov
Trutnov, Michnova 803, PSČ 541 01
IČ: 288 12 808