

SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ HAŠKOVA 5-15

Haškova 9, 638 00 Brno

svHaskova5-15@seznam.cz, www.lesna-haskova.estranky.cz

DOMOVNÍ ŘÁD

Čl. 1

Úvodní ustanovení

Domovní řád Společenství vlastníků Haškova 5-15 (dále také Společenství nebo SV) vychází ze stanov Společenství a zahrnuje i některá organizační pravidla. Domovní řád má přispět k tomu, aby budova a přílehlá pozemky byly řádně užívány a udržovány na požadované úrovni, aby bylo zabráněno jejich poškozování a znehodnocování. Ustanovení domovního řádu jsou závazná pro všechny osoby, které užívají bytové jednotky, společné prostory a zařízení v budově a přílehlá pozemky, tzn. pro vlastníky bytových jednotek a členy jejich domácností, pro jejich nájemníky a pro všechny osoby, jimž vlastník jednotky umožní vstup do budovy (dále společně označováni jako uživatel jednotky, bytu).

Čl. 2

Základní pojmy

1. Jednotkou (bytovou jednotkou) se rozumí samostatná jednotka, ohraničená vstupními dveřmi, uzavíracími ventily přívodu teplé a studené vody, plynoměrem a elektroměrem. Součástí jednotky jsou rovněž okna a vstupní dveře na lodžii, dále pak veškerá vnitřní instalace (potrubní rozvody vody a plynu, ústřední topení, elektroinstalace), kromě stoupacích vedení až po uzavírací ventily a kromě hlavního potrubního odpadu. Součástí jednotky je dále sklepní kóje příslušející k dané jednotce.
2. Budovou ve společném vlastnictví členů SV se rozumí bytový dům na Haškově ulici s orientačními čísly 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 a 15 a s čísly popisnými 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151 a 152 na pozemcích parcelní číslo 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193/1, 194, 195, a 196 v katastrálním území Lesná v obci Brno-město. Budova je členěna na čtyři jednotlivé sekce, tj. Haškova 5 a 6, Haškova 7 až 9, Haškova 10 až 12 a Haškova 13 až 15.
3. Společným vlastnictvím členů SV jsou rovněž pozemky pod budovou parcelní číslo 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193/1, 194, 195, a 196 v katastrálním území Lesná v obci Brno-město. Dále společným vlastnictvím členů SV jsou pozemky parcelní číslo 193/2 a 193/3 v k.ú. Lesná, obec Brno, před a za budovou (dále také přílehlá pozemky).
4. Společnými částmi se rozumí části budovy určené pro společné užívání tzv. prohlášením vlastníka budovy vloženým do katastru nemovitostí, a to zejména základy, nosné zdi, vchody, schodiště, chodby, výtahy, střecha, hlavní vodovodní, kanalizační, elektrické a plynové sítě, prostory pro ukládání kol a kočárků, sušení prádla, společné chodby mezi sklepními kójemi, místností u zadních vchodů do domu. Společnými částmi jsou rovněž klepače koberců a sušáky prádla na pozemku za budovou.

Čl. 3

Užívání jednotek, společných prostor a pozemků

1. Vlastník jednotky je povinen udržovat svoji 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.
2. Každý uživatel jednotky je oprávněn užívat veškeré společné prostory a přílehlá pozemky jen podle jejich určení.
3. Uživatel jednotky je povinen nahradit škody, které na jiných jednotkách nebo společných částech nebo na zařízení budovy nebo na přílehlá pozemcích způsobil on sám, členové jeho domácnosti nebo osoby, jimž umožnil přístup do budovy. Náhradou škody se rozumí buď uvedení do původního stavu, nebo peněžní náhrada podle účtu předloženého SV.
3. Bez souhlasu SV a bez stavebního povolení není vlastníkům dovoleno provádět takové opravy na budově a jejím zařízení, jimiž by měl být měněn vzhled domu, ovlivněna jeho statistika nebo jinak ovlivněna funkčnost technického zařízení domu (plyn, vytápění, voda, elektrotechnika, vzduchotechnika, domácí telefon, výtah, televizní anténa apod.)

4. Vlastník jednotky, který poskytne svou jednotku do pronájmu nebo ji přenechá k dočasnému užívání třetím osobám, je povinen seznámit tyto osoby s domovním řádem a upozornit je na jejich povinnost domovní řád dodržovat. Současně vlastník oznámí výboru SV počet osob, které budou jednotku užívat, a to za účelem rozúčtování nákladů na služby, které jsou v budově rozúčtovávány podle počtu osob. Pokud by osoby užívající jednotku nerespektovaly zásady stanovené tímto domovním řádem anebo obecně platné zásady slušného občanského soužití, má SV právo vlastníka jednotky vyzvat jak k úhradě případně vzniklých škod tak i k ukončení takového nájemního vztahu.
5. Vlastník jednotky, který sám v domě nebydlí (buď jednotku pronajímá anebo ji navštěvuje pouze krátkodobě), je povinen oznámit SV svou korespondenční adresu nebo jiný způsob kontaktu za účelem doručování nutných informací, pozvánek, event. zjišťování stanovisek nebo rozhodnutí přijímaných per rollam (oběžníkem). Za takto vzniklé zvýšené náklady (poštovné, telekomunikační poplatky apod.) je SV oprávněno účtovat přiměřený paušální poplatek.

Čl. 4 Denní řád

1. V době od 22.00 hod. do 6.00 hod. musí být dodržován noční klid. V této době není povoleno hrát na hudební nástroje, používat vysavače, pračky, myčky, vířivky a jiná hlučná zařízení a přístroje. Je nežádoucí používat televizní, rozhlasové nebo jiné audio přístroje tak, aby jejich zvuk nepronikal do okolních bytů.
2. Hlučné práce, např. při rekonstrukci jednotky, mohou být prováděny pouze v pracovní dny od 8.00 do 18.00 hod., přičemž uživatel jednotky je povinen zajistit, aby byly všechny hlučné práce soustředěny do krátkého časového období. Hlučné práce prováděné v jednotce déle než 30 dnů v jednom kalendářním roce jsou považovány za obtěžování hlukem v míře nepřiměřené místním poměrům, které podstatně omezuje obvyklé užívání sousedních jednotek.
3. Rekonstrukci bytové jednotky lze provádět jen se souhlasem výboru SV. Přitom je třeba postupovat podle Směrnic ke stavebním úpravám v bytě zveřejněných na webových stránkách SV, uložených v kanceláři SV a u zástupců vchodů a domovních vývěskách. O rekonstrukci bytu vlastník rovněž uvědomí uživatele sousedních jednotek vyvěšením na domovní nástěnku, kde uvede předpokládaný rozsah hlučných prací a telefonní číslo kontaktní osoby odpovědné za dodržování ustanovení domovního řádu při provádění prací.
4. Uživatelé bytů jsou povinni uzamykat všechny dveře ke společným prostorám domu. V rámci jednotlivých sekcí budovy (podle Čl. 2 bod 2) je zřízen sekční klíč, který je společným klíčem ke vchodovým dveřím, ke sklepním chodbám, k místnosti na odpadky a ke dveřím na dvůr za domem. Vchodové dveře se uzamykají automaticky zaklapnutím dveří. Je třeba dbát, aby při vstupu/výstupu byly dveře zaklapnuty. Jakýkoliv zásah do mechanismu vstupních dveří je nepřipustný. Dveře ke sklepním chodbám, k místnosti na odpadky a ke dveřím na dvůr za budovou se uzamykají mechanicky. Vlastník každé jednotky má právo na jeden klíč ke kočárkárnám a kolárnám, které mají společný klíč. Do budovy lze umožnit vstup pouze vlastním návštěvám. Odemčení vstupních dveří lze provést z bytu tlačítkem na domovním telefonu. Osobám, které se nemohou přesně legitimovat anebo hlásí návštěvu momentálně nepřítomného uživatele jednotky, nelze vstup do budovy umožnit.
5. Při prodeji jednotky je nabyvatel povinen vyžádat si od původního vlastníka sekční klíč a klíč od dveří kočárkárny a kolárny. Pokud tak neučiní, může požádat výbor SV o prodej klíčů.
6. K sušárnám je v rámci jednoho vchodu pouze jeden klíč, který si uživatelé bytů navzájem zapůjčují podle harmonogramu zveřejněného na domovních vývěskách.
7. K ostatním prostorám budovy, např. předávací stanice tepla, výtahové šachty a strojovny, střecha, kanceláře, sklady, dílny apod. je přístup povolen pouze členům výboru Společenství nebo jiným osobám se souhlasem výboru Společenství.
9. Běžný úklid společných prostor budovy a jejího bezprostředního okolí zajišťuje osoba určená výborem SV. Při mimořádných situacích, kdy uživatel jednotky znečistí společné prostory (při rekonstrukci jednotky, malování, stěhování apod.), je povinen provést úklid bezodkladně a při déle trvajících akcích je povinen provádět úklid denně. V opačném případě budou náklady na mimořádný úklid přeúčtovány vlastníkovi příslušné jednotky.

Čl. 5

Technický provoz budovy

1. Z obecně platných předpisů a ze stanov SV vyplývá pro SV povinnost pečovat o řádný provoz a technický stav budovy. K zabezpečení požadovaného stavu budovy se provádí: základní údržba budovy, technické prohlídky, revize, běžné opravy, modernizace a rekonstrukce. V zájmu řádného provedení těchto prací je uživatel jednotky povinen na předchozí výzvu výboru SV umožnit přístup k vodovodní, plynové nebo elektrické instalaci, k topení a ke kanalizačnímu svodu umožnit přístup. Rovněž tak je povinností zpřístupnit tato zařízení, která jsou společným vlastnictvím a nejsou součástí jednotlivých jednotek.
2. Mezi základní preventivní opatření k předcházení poruch patří:
 1. uvnitř jednotky:
 - a) nepřetěžovat elektrickou instalaci používáním náročnějších spotřebičů než připouští norma a umožňuje technický stav elektroinstalace v jednotce a v budově,
 - b) používat plynové spotřebiče (sporák) pouze takové, které jsou v dobrém technickém stavu, se spolehlivými uzávěry, pravidelně kontrolovat těsnost spojů,
 - c) pravidelně, alespoň 1x ročně protáčet uzávěry radiátorů, ventilů teplé a studené vody a uzávěrů přívodu vody do nádrže klozetové mísy, aby nedocházelo k jejich znehybnění,
 - d) průběžně kontrolovat odkapávání vody z ventilů (baterií) a únik vody na klozetu (čeření hladiny),
 2. ve společných prostorách budovy:
 - a) dodržovat pravidla pro používání výtahu (nepřetěžovat výtahy),
 - b) dodržovat pravidla protipožární ochrany,
 - c) dodržovat zákaz kouření a manipulace s otevřeným ohněm ve všech společných prostorách budovy,
 - d) udržovat volné všechny přístupné chodby, které slouží jako únikové cesty, tzn. všechny chodby v patrech s jednotkami a vstupní prostory, jakož i sklepní chodby. V těchto prostorách platí absolutní zákaz skladování jakýchkoliv předmětů (např. nábytku, nepotřebných elektrospotřebičů apod.),
 - e) kontrolovat způsob větrání společných prostor budovy a po vyvětrání zavírat okna, udržovat v budově pořádek a čistotu
3. Předepsané technické, bezpečnostní i protipožární prohlídky, zkoušky a revize jsou zajišťovány výborem SV a jsou hrazeny z příspěvků na správu domu a pozemků.

Čl. 6

Bezpečnost a pořádek

1. Pro nouzová volání platí tísňová telefonní čísla:
 - 112 Integrovaný záchranný systém pro celou Evropskou unii (lze volat i bez SIM karty v mobilním telefonu),
 - 150 - Hasičský záchranný sbor České republiky,
 - 155 - Zdravotnická záchranná služba,
 - 156 - Městská policie,
 - 158 - Policie české republiky.
2. Každý uživatel jednotky je povinen dodržovat pravidla bezpečnosti a protipožární ochrany, zejména při manipulaci s elektrickými a plynovými spotřebiči.
3. Za bezpečnost a chování nezletilých dětí odpovídají jejich zákonní zástupci. Děti do 10 let věku nesmějí používat výtah samostatně, ale jen v doprovodu osoby starší 10 let.
4. Hlavní uzávěry vody, plynu, domovní elektrické rozvodny (pro výtahy a pro osvětlení domu) a rozvodné skříně jednotlivých bytů jsou označeny, a manipulace s těmito zařízeními je povolena pouze oprávněným osobám, což neplatí v případě havárie či hrozícího rizika, kdy je každý povinen jednat tak, aby zabránil hrozícím škodám.
5. Vstup na střechu budovy, do předávací stanice tepla a do strojoven výtahů je dovolen pouze oprávněným osobám.

6. Kontejnery na domovní odpad jsou umístěny v místnostech na odpadky (odpaskárnách) nacházejících se v jednotlivých sekcích budovy. Domovní odpad je třeba do kontejnerů vhadzovat v uzavřených plastových obalech (pytlech, sáčcích). V odpadkárnách jsou rovněž umístěny kontejnery pro nápojové plastové láhve, ukládání jiných plastů do těchto kontejnerů není přípustné. Pro odkládání tříděného odpadu (papír, sklo, plasty) slouží barevné nádoby v okolí budovy (např. před domy Haškova 5 a 13). Je zakázáno odkládat nebo skladovat jakýkoliv komunální odpad na chodbách nebo vedle kontejnerů. Jedinou přípustnou výjimkou jsou vánoční stromky, které lze odkládat před domovní vchod, kde se nacházejí místnosti na odpadky.
7. Dočasné uložení předmětů ve společných prostorách budovy je povoleno na období 30 dnů. Dočasně odložený předmět musí být zřetelně označen jménem uživatele bytu, datem odložení a datem odklizení. V případě, že nebude uložený předmět označen, a nebude odklizen ani na základě výzvy výboru SV vyvěšené na domovní vývěsce, je výbor SV oprávněn předmět odklidit a zajistit jeho likvidaci. Obdobně bude postupováno, pokud nebude označený předmět odklizen ve lhůtě uvedené na označení ani po předchozí písemné výzvě uživateli jednotky. Náklady je SV oprávněno požadovat po uživateli bytu.
8. Uživatel bytu je povinen se zdržet užívání lodžie jako skladiště, zajistit, aby předměty umístěné na lodžii a oknech byly zabezpečeny proti pádu. Při zalévání květin dbát na to, aby nedocházelo ke stékání vody do nižších podlaží, zdržet se vyklepávání koberců na lodžii, prádelní šňůry umístit pouze do výše zábradlí na lodžii. Na lodžích se nesmí provádět grilování. Výklopná okna na schodišti po vyvětrání musí být zavřena, aby bylo zabráněno vnikání ptactva a hmyzu.
9. Uživatel jednotky je povinen dbát na to, aby se předcházelo výskytu hmyzu v jeho jednotce a rozšiřování v domě.

Čl. 7

Chov zvířat v bytech

1. V případě chovu domácích zvířat je uživatel jednotky povinen dbát, aby nedocházelo k obtěžování zejména pachem, hlukem nebo znečištěním společných částí a společných prostor, dodržovat hygienické, veterinární a bezpečnostní předpisy. Pohyb psů ve společných prostorách musí být na vodítku. Je zakázáno venčit psy na přilehlých zelených plochách před a za domem. Uživatel jednotky je povinen odklízet exkrementy a znečištění společných částí (bláto apod.) Uživatel jednotky je povinen zdržet se chovu zvířat k domácímu chovu nevhodných, případně nebezpečných druhů (živočichů jedovatých nebo jinak nebezpečných).
2. Uživatel jednotky je odpovědný i za hluk, který mohou způsobovat s ním žijící zvířata (štěkání, vytí, apod.) a podle okolností tomu zabránit.

Čl. 8

Závěrečná ustanovení

1. Ustanoveními tohoto domovního řádu jsou povinni se řídit vlastníci a uživatelé jednotek, členové jejich rodin, nájemci i případní podnájemníci, přičemž odpovědnost za případné škody nesou vlastníci bytů – členové Společenství.
2. Společenství vlastníků je povinno zajistit vyvěšení domovního řádu ve všech vchodech budovy na místě všem přístupném.
3. Tento domovní řád byl schválen usnesením shromáždění Společenství vlastníků Haškova 5-15 konaného dne 9. 11. 2015.

Za výbor Společenství vlastníků Haškova 5 – 15

Ing. Naděžda Volná
místopředsedkyně SV

Mgr. Alena Šimuňáková
předsedkyně SV