

- udržovat čistotu a pořádek ve všech společných prostorech bez výjimky. (Běžný úklid společných prostor jakož i bezprostředního okolí domu zajišťuje firma). Při mimořádných situacích, kdy uživatel znečistí společné prostory (malování, stěhování apod.) je povinen neprodleně po ukončení prací odstranit způsobené znečistění);
- zamykat po příchodu a odchodu vstup do domu a po skončení užívání uzamykatelných společných částí domu zamykat i tyto prostory;
- využívat pro umístování odpadu pouze k tomu vyhrazené kontejnery;
- dodržovat pravidla pro používání výtahu (zejména počet osob, používání výtahu samostatně osobami staršími 10 let), nepřetěžovat výtah, neotevírat jeho dveře před úplným zastavením;
- dodržovat pravidla protipožární ochrany a umožnit preventivní protipožární prohlídky;
- zabezpečit, aby věci uložené ve sklepních kójkách nebo komorách nebyly zdrojem šíření hmyzu, hlodavců, zápachu a ohně.

3) Uživatel má zakázáno:

- kouřit a manipulovat s otevřeným ohněm ve všech společných prostorech bez výjimky;
- vhazovat do kontejneru na směsný odpad nadměrné množství jakéhokoliv odpadu, kterým by došlo k nepřiměřenému zaplnění kontejneru. Takový odpad jsou uživatelé povinni odvézt do sběrného dvora;
- odkládat objemný odpad, např. vyřazené domácí spotřebiče a starý nábytek, ve společných částech domu. Takový odpad je uživatel povinen odkládat do speciálně přistavených kontejnerů dle časového harmonogramu obce a na místech určených obcí;
- vyhazovat jakékoliv předměty z oken nebo balkónů, zejména cigaretových nedopalků a klepání popela z cigaret,
- provádět jakékoliv stavební úpravy ve společných částech domu jako je např. rozšiřování sklepních kójí apod.,
- v případě, že není současně vlastníkem jednotky, provádět jakékoliv stavební úpravy bytové nebo nebytové jednotky nebo bytového příslušenství bez písemného povolení vlastníka příslušné jednotky,

VLASTNÍK:

Vlastník jednotky má stejná práva a povinnosti jako uživatel, mimo to:

4) Vlastník jednotky má zejména právo:

- v rámci údržby a drobných oprav a úprav provádět samostatně úpravy a modernizaci jednotky. Pokud mají vlastníci v úmyslu při modernizaci a rekonstrukci jednotky provádět dispoziční změny, zásahy do rozvodů jednotlivých sítí, zásahy do příček či nosných konstrukcí jsou povinni řídit se stavebním zákonem a příslušnými prováděcími vyhláškami;

5) Vlastník jednotky je zejména povinen:

- nahradit škody, které na jiných jednotkách nebo společných prostorech nebo zařízení domů, které způsobil on nebo uživatel příslušné jednotky nebo jeho hosté. Náhradou škody se rozumí buď uvedení do původního stavu nebo náhrada v penězích. Neučiní-li tak, odstraní je po písemném upozornění povinného vlastníka společenství na jeho účet;
- v určené výši a v termínech stanovených správcem platit zálohy a vyrovnání za odebrané služby spojené s užíváním společných prostor a příspěvky na správu domu;
- hlásit změny v počtu osob, které bydlí v jednotce do 14 dnů ode dne, kdy změna nastala;

- povolit vstup do bytové či nebytové jednotky pokud je to nutné pro úpravu či opravu ostatních jednotek a byl na nutnost zpřístupnění jednotky předem písemně upozorněn;
 - vlastník jednotky, který poskytne jednotku do pronájmu nebo jej přenechá k dočasnému užívání druhé osobě, je odpovědný za to, že tyto osoby dodržují domovní řád v celém rozsahu. Pokud by osoby, užívající jednotku nerespektovaly zásady stanovené tímto domovním řádem, anebo obecně platné zásady slušného občanského soužití, má výkonný výbor právo vlastníka vyzvat jak k úhradě případně vzniklých škod, tak i k ukončení podobného nájemního vztahu.
- 6) Vlastník má zakázáno:
- bez souhlasu shromáždění a bez stavebního povolení provádět takové opravy bytu a jeho zařízení, jimiž by byl měněn vzhled domu (např. zasklívání lodžii apod.), ohrožena jeho statika nebo jinak narušena funkčnost technického zařízení domu (vytápění, voda, elektrotechnika, vzduchotechnika, domácí telefon, výtah, televizní anténa apod.). Před rozhodnutím o udělení souhlasu je shromáždění prostřednictvím výboru oprávněno vyžádat k nahlédnutí projektovou dokumentaci příp. stavební povolení příslušného stavebního úřadu, pokud jsou tyto dokumenty ze zákona povinně předepsány z hlediska charakteru a rozsahu stavební úpravy;

IV. KLID V DOMĚ

- 1) Vlastník je povinen zajistit, aby všichni, kdo bytovou nebo nebytovou jednotku užívají, nerušili ostatní uživatele domu, zejména bytové jednotky v přímém sousedství, nadměrným hlukem.
- 2) Doba nočního klidu se pro účely tohoto řádu stanovuje od 22:00 hodin do 07:00 hodin. V této době uživatelé nesmí v domě používat hlučné stroje, náradí, nástroje, ani jinak rušit hlukem.
- 3) Pokud je uživatel nucen použít nadměrný hluk v bytové nebo nebytové jednotce v době mimo noční klid, například při opravách, rekonstrukci a modernizaci, oznámí to předem sousedům písemným sdělením na informační tabuli domu. Obtěžování hlukem je povinen zkrátit na co nejkratší dobu.
- 4) Pokud shromáždění nerozhodne jinak nebo neudělí výjimku, mohou se práce v jednotkách spojené s větší hlučností nebo jinak omezující ostatní uživatele vykonávat pouze v době od 07:00 hod. do 18:00 hod., od pondělí do soboty včetně.
- 5) Uživatelům nebytových prostor v domě se připomíná jejich povinnost respektovat příslušné právní předpisy upravující provozování jejich činnosti z hlediska hlučnosti. Jsou povinni respektovat pokyny výboru ke zmírnění nebo odstranění zbytečně způsobovaného hluku. Neuposlechne-li uživatel nebytových prostor pokyny výboru, bude požádán příslušný orgán státní správy, zpravidla úřad MČ nebo hygienická služba, o zjednání nápravy.
- 6) Vlastníky bytových i nebytových jednotek, jejichž uživatelé ruší klid v domě, vyzve výbor nebo ostatní vlastníci jednotek, aby závadné činnosti ihned nebo ve stanovené lhůtě zanechali. Neuposlechnou-li této výzvy a v závadné činnosti pokračují i po uplynutí, uplatní výbor veřejné napomenutí na informační tabuli v domě. Nepovede-li veřejné napomenutí k nápravě, obrátí se výbor popř. ostatní vlastníci jednotek na Policii ČR.

V. ÚDRŽBA A OPRAVY DOMĚ

- 1) Údržbu a opravy společných částí domu zajišťuje výbor prostřednictvím správce pověřeného v prohlášení vlastníka a hradí je z příspěvků na správu domu.

- 2) Opravy a údržba bytových i nebytových jednotek a jejich příslušenství si zajišťuje a plně hradí svými prostředky vlastník příslušné jednotky.
- 3) V zájmu předcházení násilného otevření bytových nebo nebytových jednotek z důvodu vážné havárie (např. tekoucí voda), doporučuje se vlastníkově jednotky v případě déle trvající nepřítomnosti jejího uživatele, zabezpečit přes třetí osobu možnost rychlého zpřístupnění jednotky a oznámit výboru telefonické spojení případně adresu osoby zplnomocněné ke zpřístupnění této jednotky.

VI. INFORMACE V DOMĚ

- 1) Výbor poskytuje informace uživatelům, kromě www stránek, též na informační tabuli, která se umísťuje ve společných prostorech u hlavních vchodů do domů, případně v prostorech v blízkosti výtahů.
- 2) Výbor na ní seznamuje uživatele zejména s důležitými informacemi týkajícími se bydlení v domě a činnosti výboru. Informační tabuli, může využít kterýkoliv uživatel jednotek nebo kterákoliv jiná fyzická nebo právnická osoba pro umístění svého oznámení. Informační tabule není určena pro zveřejňování reklam a inzerátů. Na jiných místech v domě není dovoleno výše uvedené nebo jiné informace umisťovat.
- 3) Vlastníci jednotek označí bytovou nebo nebytovou jednotku, zvonek a poštovní schránku jmenovkami, případně i jménem nájemníka či podnájemníka nebo jménem právnické osoby, užívající příslušnou jednotku.
- 4) Na dveřích každé jednotky umísťuje vlastník číslo jednotky. Výbor označuje podlaží, výtah, společně užívané místnosti, hlavní uzávěr plynu, vody, hlavní měřidla, uzávěry topení pro jednotlivé místnosti v domě. K tomuto účelu může výbor využít správce pověřeného v prohlášení vlastníka.
- 5) Jakékoliv jiné informační a propagační plochy a zařízení, s výjimkou požárních a evakuačních plánů, (např. reklamní či jiné firemní tabule a štíty), mohou být umístěny v interiérech nebo exteriérech domů jen se souhlasem shromáždění, při dodržení právních norem, které se na ně vztahují.

VII. CHOV DOMÁCÍCH A JINÝCH ZVÍŘAT

- 1) V jednotce je možno chovat jen přiměřený počet domácích zvířat.
- 2) Uživatelé jednotky 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 chováním, zdravotním stavem, nečistotou, parazity ostatní obyvatele domu či jejich zvířata, může výbor vyzvat jejich chovatele k nápravě. Učiní tak i v případě, kdy je zvíře chovatelem týráno. Nejednalo-li chovatel v určené lhůtě nápravu, obrátí se výbor na příslušnou veterinární správu se žádostí o zjednání nápravy.
- 3) Uživatelé jednotek jsou odpovědní za chovaná zvířata a odpovídají za škody a za znečišťování společných prostor domů, které tato zvířata způsobí v domě nebo jeho obyvatelům či návštěvníkům.
- 4) Uživatelé jednotek jsou povinni zajistit, aby zvířata, chovaná v bytě, neomezovala ostatní obyvatele v domech v užívání společných prostor v domech a pozemku, který k nim patří. Znečištění společných částí a jiných prostor v domech a veřejných prostranstvích chovanými zvířaty, jsou jejich chovatelé povinni ihned stanoveným způsobem odstranit.
- 5) Vydala-li obec vyhlášku o chovu domácích zvířat, jsou nájemníci, kteří chovají domácí zvířata, povinni ji dodržovat.

VIII. POSTUP PŘI PORUŠENÍ DOMOVNÍHO ŘÁDU

- 1) Všichni uživatelé jednotek by měli dohlížet na dodržování domovního řádu a to v zájmu zamezení znehodnocování našeho společného majetku. Pokud dojde k porušení povinností stanovených domovním řádem, kterýkoliv z vlastníků jednotek má možnost osobně nebo písemně upozornit na toto porušení vlastníka jednotky, kterou užívá osoba, která se závadného jednání dopustila a vyzve tohoto vlastníka jednotky k odstranění závadného stavu.
- 2) Pokud nebude závadný stav tímto odstraněn v určené lhůtě, převezme celou záležitost spolu se stručnou zprávou a případnými důkazy výbor, který rozhodne o dalším postupu. O obdržení zmíněné zprávy vyrozumí výbor příslušného vlastníka jednotky a uloží mu povinnost, aby se v přiměřené lhůtě vyjádřil ke skutečnostem, které mu jsou kladeny za vinu. Povinnost vyrozumět příslušného vlastníka a vyžádat si jeho vyjádření odpadá, pokud se tento postup jeví jako neúčelný (např. pro pasivitu při předchozím porušení řádu).
- 3) Výbor následně v přiměřené lhůtě rozhodne, zda bude splnění povinnosti odstranit závadný stav vymáháno soudní, či jinou cestou. O tomto rozhodnutí vyrozumí správce a příslušného vlastníka. Došlo-li k zvlášť závažnému porušení řádu, či byl-li porušením způsoben zvlášť závažný následek, svolá výbor za účelem rozhodnutí o dalším postupu shromáždění. Zvlášť závažným následkem se rozumí zejména vzniklá škoda značné výše, tj. více než 20 000,-Kč, či stav nezanedbatelného ohrožení bezpečnosti, či zdraví uživatelů domu (např. skladování nebezpečných hořlavín, výbušnin, či obdobných látek).
- 4) Veškeré náklady vzniklé v důsledku porušení povinností stanovených tímto řádem je povinen nahradit vlastník jednotky, jejíž uživatel se dopustil závadného jednání. Jde-li o hosty, ručí za splnění povinnosti uhradit náklady vzniklé v souvislosti s porušením domovního řádu vlastník jednotky, v jehož jednotce uvedené osoby přebývají, popř. přebývaly. Totéž platí i pro povinnost náhrady škody vzniklé na společných částech budovy, či na ostatních jednotkách v domě a o úhradě nákladů vynaložených na svolání shromáždění dle předchozího odstavce.

IX. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 1) Další práva, povinnosti a právní vztahy vlastníků jednotek a SVJ, která nejsou obsažena v tomto domovním řádu, jsou dána stanovami, občanským a obchodním zákoníkem, případně dalšími právními předpisy, které se vztahují k vlastnictví bytové nebo nebytové jednotky.
- 2) Tento domovní řád byl schválen shromážděním dne 23.6.2010
- 3) Tento domovní řád je platný a účinný ode dne 23.6.2010
- 4) Tento domovní řád je také k dispozici na stránkách společenství: www.vrumo.cz