

Domovní řád

Společenství vlastníků Panorama Sylván

§ I - Úvodní ustanovení

Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání domu, bytů, nebytových a společných částí domu a opravy v bytech, prováděné společenstvím vlastníků jednotek „Společenství vlastníků Panorama Sylván“ (dále jen Společenství), přičemž základní úprava vzájemných práv a povinností mezi Společenstvím a jeho členem je v této oblasti stanovena občanským zákoníkem a stanovami Společenství.

§ II - Základní pojmy

1. Domem se rozumí celý obytný komplex Na Chmelnicích 69, 71, Mutěnická 6, 8, Plzeň.
2. Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k bydlení.
3. Společnými částmi domu jsou části domu určené pro společné užívání, zejména schodiště, chodby, kolárny, prostory garáží, rozvody vody, elektřiny, kanalizace a osvětlení chodeb, střecha, átrium, obvodový plášť domu a další. Dále jsou do společných částí domu zahrnuty plochy balkónů, lodžii a teras, které jsou dle §2 písmena g) zákona o vlastnictví bytů zahrnuty do společných částí domu, ale užívány jsou pouze vlastníky jednotky.
4. Nebytové prostory jsou jednotlivé místnosti nebo soubory místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení (např. k podnikatelské činnosti, společenské, zájmové činnosti). Nebytové prostory nejsou příslušenství bytu a nejsou jimi ani společné prostory (části) domu.
5. Příslušenstvím k bytu jsou prostory určené k tomu, aby byly s bytem používány - sklep, garážové stání.
6. Vlastník je osoba (právnícká nebo fyzická), která vlastní jeden nebo více bytů v domě.
7. Nájemník je osoba, která si od vlastníka pronajímá jeden nebo více bytů.
8. Uživatelem bytu se rozumí osoba trvale užívající byt.
9. Výbor je volený orgán Společenství a přísluší mu některá výkonná práva spojená se správou majetku Společenství. Tato práva jsou definována ve stanovách a dalších dokumentech.
10. Společenství vlastníků nebo jen Společenství je soubor všech vlastníků nemovitostí nebo jejich částí, které jsou společně spravovány.

§ III - Práva a povinnosti Společenství

1. Společenství je povinno pečovat o společné části domu a o dodávku energií a služeb souvisejících s bydlením tak, aby umožnilo uživatelům bytů nerušené bydlení a využívání všech služeb souvisejících s bydlením v domě. Společenství pečuje, aby byla prováděna včasná údržba, opravy i modernizace společných částí domu podle možností.
2. Společenství vede technickou dokumentaci domu a jeho částí včetně bytů a nebytových prostor.
3. Detailní popis povinností a práv Společenství je ve stanovách Společenství.
4. Na náklady Společenství nebudou prováděny opravy domu a jeho zařízení způsobené úmyslným poškozením, nebo poškozením z nedbalosti. Sporné případy posoudí výbor Společenství a vydá závazné rozhodnutí.

§ IV - Práva a povinnosti uživatelů bytů

1. Uživatelé bytu mají právo na nerušené bydlení, užívání společných částí domu a jejich zařízení v souladu zejména s tímto domovním řádem.

2. Uživatelé bytů (i nájemníci nebytových prostor) jsou povinni při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním výkon jejich práv. Výkon práv a povinností vyplývajících z nájemního vztahu nesmí bez právního důvodu zasahovat do práv a oprávněných zájmů jiných osob a nesmí být v rozporu s dobrými mravy. Uživatelé bytů odpovídají za správné užívání bytu i domu všemi osobami, které s nimi bydlí a které je navštěvují.
3. Každý nový uživatel bytu má podle §1177 povinnost se zaregistrovat do 30 kalendářních dnů od nabytí vlastnictví, popř. od uzavření nájemní smlouvy s vlastníkem bytu/nebytového prostoru u člena výboru Společenství, který zastupuje vchod a u správce budovy.
4. Každý uživatel bytu má právo být informován o skutečnostech, které se přímo dotýkají jeho bytu v rozsahu dle vlastnického vztahu k byt (vlastník / nájemník).
5. Každý uživatel bytu má za povinnost informovat výbor Společenství o závažných skutečnostech ovlivňující chod Společenství nebo domu. Standardní forma sdělení je písemná do poštovní schránky člena výboru Společenství, který zastupuje vchod nebo zaslat elektronicky na adresu panoramasylvan@email.cz. V kritických – havarijních případech stačí verbální sdělení.
6. Pověřený člen výboru Společenství může vstoupit do bytu zásadně jen se svolením vlastníka kromě těchto případů:
 - a) Společenství je oprávněno po předchozím oznámení uživateli bytu vstoupit do bytu či nebytového prostoru za účelem zjištění technického stavu, provedení odečtu, kontroly, příp. výměny měřidel vody a tepla a přístupu k uzávěrům vody a tepla.
 - b) Uživatel bytu je povinen umožnit vstup a provedení oprav plynoucích z povinnosti údržby a případných havárií a oprav schválených Společenstvím vlastníků.
 - c) Ve výjimečných případech (havárie, ohrožení života a zdraví osob, bezprostředně hrozící škoda na majetku) bude zajištěno zpřístupnění bytu policií i bez souhlasu nájemce. O tomto zásahu vyrozumí Společenství neprodleně nájemce, na telefonní číslo nebo adresu, kterou nájemce písemně sdělil výboru Společenství, pokud tak učinil, a pořídí o zásahu písemný protokol.
7. Uživatel bytu je povinen na své náklady urychleně odstranit nepořádek, závady a poškození (to znamená uvést věci do původního stavu), jež způsobil přímo nebo nepřímo (např.: jím provozované technické zařízení, jeho domácí zvíře) v domě sám, nebo jež způsobil osoby s ním bydlící nebo jeho návštěvníci.
8. Neodstraní-li uživatel bytu včas nepořádek, závady a poškození, za které zodpovídá, učiní tak po předchozím upozornění Společenství na náklady patřičného vlastníka.

§ V - Opravy a údržba prováděná v bytech

1. Společenství neprovádí žádné opravy v bytech.
2. Vlastníci a uživatelé bytů jsou povinni udržovat byt v dobrém technickém stavu. Dojde-li následkem špatného technického stavu bytu ke škodě na majetku Společenství nebo sousedů. Uživatelé bytů jsou povinni postupovat dle §IV čl. 7. Uživatelé bytů uvedou objekt do původního stavu na své náklady.
3. Pro rekonstrukci bytu či jeho částí je nutné informovat ostatní uživatele bytů oznámením na vývěsce ve vchodu. Při rekonstrukci je uživatel povinen se chovat ohleduplně v rámci domu, dodržet pořádek a nepoškodit společné prostory domu.
4. Úpravy bytu, jimž by se měnila statika nosných konstrukcí může uživatel bytu provádět pouze na základě stavebního povolení.
5. Nelze měnit barevný vzhled fasád, oken i nátěrů oken, lodžii a podobně bez předchozího souhlasu výboru Společenství.

§ VI - Užívání společných částí (prostorů a zařízení) domu

1. Společné prostory a zařízení domu se mohou používat pouze k účelu, k nimž jsou určeny a tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních uživatelů bytů, nebo nebytových prostor. Vchody, chodby, a schodiště musí zůstat volné. Umísťování jakýchkoliv předmětů, nepatřících k vybavení domu, není ve společných prostorách dovoleno. Výbor Společenství může vydat povolení k časově omezenému využití části společných prostor k skladování.
2. Společná zařízení domu se mohou používat pouze podle pravidel stanovených Společenstvím. Pokud je používání společného zařízení spojeno se spotřebou energií, je uživatel povinen spotřebu Společenství uhradit určeným způsobem.
3. Vlastníci a uživatelé bytů jsou povinni zejména:
 - a) umožnit bezproblémový přístup k uzávěrům vody, tepla a k měřičům jejich spotřeby;
 - b) ve společných částech domu neukládat látky snadno vznětlivé či jinak nebezpečné a neužívat otevřeného ohně;
 - c) ve společných částech domu neukládat potraviny a jiné předměty, které by se mohly stát zdrojem šíření hmyzu, hlodavců a zápachu;
 - d) počínat si tak, aby schodiště, chodby a požární únikové chodby byly vždy volně průchozí, aby dveře oddělující jednotlivé části požární únikové chodby nebyly uzamčeny, či jinak mechanicky uzavřeny.
 - e) zdržet se pohybu a bezdůvodného pobývání na střeše domu
4. Ve společných částech domu je zakázáno:
 - a) kouření a odhazování nedopalků cigaret;
 - b) venčení domácích zvířat a jejich pobíhání bez dozoru, pes musí být vybaven náhubkem a vždy veden na vodítku; týká se i prostoru atria;
 - c) odhazování, přechovávání a uskladňování odpadků;
 - d) čištění věcí na chodbách nebo společných prostorech domu.
 - e) manipulovat s otevřeným ohněm na balkonech, lodžích a terasách; ke grilování lze využívat pouze elektrické grily;
5. Osvětlení domu musí být užíváno s maximální hospodárností ve všech veřejně přístupných prostorách.
6. Osoba, která uzavře domovní uzávěry vody nebo provede vypnutí elektřiny, musí zajistit, aby jejich uzavření/vypnutí a opětovné otevření/zapnutí bylo všem včas oznámeno.
7. Větrání bytů a nebytových prostor do vnitřních prostor domu je zakázáno.

§ VII - Držení domácích zvířat

1. Uživatel bytu nese plnou odpovědnost za zvířata, která jsou v bytě držena (psi, kočky, morčata apod.). Je současně povinen dbát, aby nedocházelo k rušení užívacího práva ostatních obyvatel domu (zejména psi svým hlasitým štěkotem) a byla dodržována čistota a hygiena v domě.
2. Vydala-li obec vyhlášku, či jiný předpis pro chov domácích zvířat, jsou uživatelé bytu - chovatelé povinni zajistit její dodržování.

§ VIII - Prostor garáží, átria a sklepů

1. Skladovat předměty v átriu či prostoru garáží a přepažovat tyto prostory lze jen se souhlasem Společenství.
2. Sklepní prostory nejsou určeny k ukládání toxických, snadno vznětlivých nebo jinak nebezpečných látek. Jsou-li ve sklepech ukládány potraviny, je uživatel bytu povinen učinit opatření, aby se nestaly zdrojem rozšiřování hmyzu, hlodavců a zápachu.
3. V prostoru garáží (včetně koláren), a ve sklepních prostorech se nesmí kouřit a užívat otevřeného ohně (světla).

4. V prostoru garáží je přísně zakázáno parkování vozidel mimo vyznačená parkovací stání, popř. parkování vozidel na parkovacím stání ve vlastnictví jiné osoby bez jejího souhlasu. V případě shledání této skutečnosti bude dále postupováno v součinnosti s orgány Policie ČR.
5. Do prostoru garáží je zakázán vjezd a parkování vozidel na LPG a CNG.

§ IX - Pravidla využívání fasády, oken, parapetů a vnější konstrukcí

1. Uživatel bytu nesmí bez písemného souhlasu Společenství umísťovat na vnější konstrukce lodžii, oken, na fasádu, na střechu a na vnitřní společné prostory jakákoliv zařízení a předměty (např. firemní či reklamní štít).
2. Květiny v oknech, na vnějších stěnách lodžii apod., ale i případně v prostorách chodeb domu musí být zabezpečeny proti pádu. Jejich vlastník je povinen zabezpečit, aby nedocházelo k znečišťování okolních prostor (listí atp.). Při zalévání je třeba dbát na to, aby voda nestékala a nesmáčela zdi či okolní prostory.
3. Pro stavbu a instalaci venkovních rozhlasových, televizních či jiných antén a jejich svodů je třeba předchozího písemného souhlasu Společenství. Instalace antén musí být v souladu s platnou technickou normou. Případné škody na domě způsobené nevhodným nebo neodborným zásahem je povinen hradit vlastník antény. Po skončení provozu je vlastník antény povinen ji odstranit na své náklady. Společenství má právo po včasné upozornění zlikvidovat antény a svody má-li k tomuto kroku zdůvodnění, stejně tak jako odstranit již instalované bez uděleného písemného souhlasu Společenství.
4. Přísně zakázáno je vyhazování předmětů z oken, lodžii, balkónů nebo teras.
5. Je třeba dbát na to, aby bylo zamezeno uhnízdování ptactva na lodžii nebo v oknech.

§ X - Zajištění pořádku a čistoty

1. Uživatelé bytu jsou povinni udržovat pořádek a čistotu.
2. Způsobí-li hrubé znečištění společných prostor domu nebo bezprostředního okolí domu uživatel bytu, je povinen znečištění neprodleně odstranit. Pokud tak neučiní, bude znečištění odstraněno na jeho náklad. Totéž platí o znečištění způsobeném návštěvami a jinými osobami bytu užívajícími.
3. Komunální odpad se vysypává pouze do k tomu určených sběrných nádob, do kterých je zakázáno odkládat zejména rozměrnější předměty, stavební materiál, sutě a vše, co není běžným domácím odpadem. Pro odkládání obalových materiálů (kartóny, papír), plastů, skla či bioodpadu upřednostňujte využívání nádob na tříděný odpad (častější svoz, poskytovány zdarma). Při užívání odpadových nádob je povinností každého dbát na udržování čistoty v jejich okolí, stejně jako i na hospodárné využití nádob (složení krabic/kartónů, sešlápnutí pet lahví před vyhozením atp.).

§ XI - Klid v domě

1. Uživatelé bytů i nebytových prostor v domě jsou povinni respektovat příslušné právní předpisy upravující provozování jejich činnosti z hlediska hlučnosti a respektovat požadavky Společenství, nebo správce domu a zajistit, aby nerušili obyvatele domu, zejména sousedy, nadměrným hlukem.
2. V době od 22:00 do 6:00 hodin jsou povinni uživatelé bytů dodržovat noční klid. Klid v domě jsou povinni dodržovat i nájemci nebytových prostor a návštěvníci.
3. Prádlo v pračkách a nádobí v myčkách je možné prát/mýt v bytě v době od 6:00 do 22:00.
4. V době nočního klidu, v neděli a ve svátek po celý den se nesmí používat hlučné domácí spotřebiče (zejména vrtat do zdí), ani jinak rušit hlukem. Výbor Společenství může vydat krátkodobou výjimku, ve které povolí hlučnou činnost.
5. Pokud je výbor Společenství nucen povolit nadměrný hluk v domě, např. v důsledku oprav, oznámí to předem uživatelům bytů, a dobu obtěžování hlukem jasně vymezí a zkrátí na nejkratší možnou míru, nebo se bude snažit ji přizpůsobit požadavkům uživatelů bytů.

§ XII - Otevírání, zavírání a zamykání dveří a oken, nastavování čidel v garážích a átriu

1. Umožnit vstup do domu může každý pouze své vlastní návštěvě a osobě, která v domě bydlí.
2. Otevírání oken ve společných částech domu je povoleno pouze za účelem vyvětrání chodeb a schodišť. Ten kdo okno otevře musí zajistit jeho bezpečné uzavření.
3. Dveře vybavené automatickým zavíráním se zavírají samy a je zakázáno jakýmkoli způsobem automatické zavírání poškozovat, či úmyslně vyřazovat z provozu.
4. Při zvýšené vlhkosti na chodbách a v sklepních prostorách jsou uživatelé bytů povinni zajistit pravidelné větrání.
5. Uživatelé domu a nájemci nebytových prostor jsou povinni zamykat hlavní vchody do domu v době od 22:00 do 6:00.
6. Uživatelé domu a nájemci nebytových prostor jsou povinni zamykat vchody do společných prostor, které neslouží jako úniková cesta v případě požáru a jiného nebezpečí, a to celodenně. Týká se to především koláren a vstupů do chodeb ke sklepům.
7. Uživatelé domu a nájemci nebytových prostor jsou povinni při ukončení využívání vchodového mechanismu zajišťujícího opětovné otevření dveří bez pomoci klíče (páčka na vnitřní straně dveří) opět vrátit mechanismus do polohy zajišťující uzavření dveří.
8. Nastavování čidel v garážích a átriu zajišťuje výbor Společenství nebo jim pověřená osoba (údržbář). Jakýkoliv zásah uživatelů domu nebo nájemců nebytových prostor do nastavení čidel bez předchozího povolení výboru Společenství je považován jako úmyslné poškozování cizí věci.

§ XIII - Informační zdroje a zařízení

1. Základním zdrojem informací pro všechny uživatele bytů je nástěnka umístěná v přízemí u hlavního vchodu. Jejím prostřednictvím předává Společenství nejdůležitější informace všem uživatelům bytů. Podrobnější informace poskytují zástupci vchodů (členové výboru Společenství). Pokud chce některý z vlastníků umístit na nástěnku vlastní sdělení, může tak učinit pouze za předpokladu, že toto sdělení bude výrazně označeno jménem a příjmením osoby, která je autorem sdělení, přitom však nesmí dojít k překrytí nebo odstranění vývěsek umístěných zástupcem výboru Společenství.
2. Uživatelé bytů mimo přímé komunikace se zástupcem vchodu (členem výboru) se mohou účastnit po domluvě s předsedou zasedání výboru společenství.
3. Uživatelé bytů jsou povinni označit svůj byt, schránku a zvonek jmenovkou se svým jménem, příp. jménem podnájemníka. Každá schránka musí být označena číslem bytu. Uživatelé bytů si mohou vyjednat s výborem Společenství vyjímku s označením zvonku.

§ XIV - Společná a závěrečná ustanovení

1. Ustanovení domovního řádu se vztahuje na vlastníky bytů, nájemníky i uživatele nebytových prostor v domě.
2. Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti vyplývající z jiných právních předpisů.
3. Pro možnost řešení nepředvídatelných havárií se uživatelům bytů doporučuje, aby při své dlouhodobé nepřítomnosti nechávali u sousedů kontakt na osobu, která v případě nouze byt zpřístupní. Neučiní-li tak, bude ve vážné situaci postupováno podle příslušných předpisů a byt bude otevřen na náklady uživatele.
4. Klíče od společných prostor a zařízení domu jsou uloženy u určeného člena výboru Společenství – předseda, místopředseda (hlavní svazky klíčů přístup do všech vchodů a společných prostor s výjimkou elektrorozvoden na patrech – tyto vždy u zástupce výboru v daném vchodu).

Domovní řád byl schválen shromážděním Společenství, dne 5.10.2014.

Dnem schválení nabyl účinnosti.