

Domovní a provozní řád

Společenství vlastníků Chrudim IV/8, se sídlem Čs. partyzánů 8, Chrudim IV vydává, jako součást pravidel pro správu domu a pro užívání společných částí, tento domovní a provozní řád k zabezpečení řádného bydlení a pořádku v domě a v jeho přilehlém okolí.

I. Úvodní ustanovení

1. Společenství vlastníků jednotek pod názvem Společenství vlastníků Chrudim IV/8, dále jen Společenství..., vzniklo podle zákona č. 72/94 Sb., o vlastnictví bytů, v platném znění. Nyní se jeho činnost řídí zejména zákonem č. 89/2012 Sb. Občanským zákoníkem (dále jen OZ), zákonem č. 67/2013 Sb. v platných zněních. Uvedené zákony upravují zejména práva a povinnosti vyplývající z vlastnictví jednotek a spoluvlastnictví společných částí domu. Plný rozsah práv a povinností vlastníků bytových i nebytových jednotek vymezují obecně a místně závazné právní a technické předpisy, stanovy Společenství..., prohlášení vlastníka, zásady hospodaření, tento domovní a provozní řád a další dokumenty schválené shromážděním vlastníků. Vlastník jednotky je oprávněn přenést přiměřeně některá svá práva a povinnosti na nájemce jednotky nájemní smlouvou. To však vlastníka nezavazuje jeho odpovědnosti za plnění přenesených povinností.
2. Společenství... vykonává podle těchto předpisů správu domu prostřednictvím zvoleného výboru. Jeho členové zajišťují v příslušných vchodech kontakt výboru s vlastníky, případně s nájemci, jednotek. Kontakt s městem Chrudim, jako vlastníkem jednotek, zajišťuje výbor Společenství...

II. Povinnosti Společenství... při správě domu

3. Společenství... je povinno zajišťovat řádnou správu, údržbu a potřebné opravy společných částí domu.
4. Společenství... smluvně zajišťuje dodávky elektrické energie do společných částí domu a dodávky vody.
5. Další povinnosti Společenství... vycházejí z povahy funkčního bydlení a provozu domu a detailně jsou uvedeny ve stanovách Společenství...
6. Společenství... není povinno zajišťovat a hradit práce dle odstavců 9 a 11, které jsou povinností vlastníka.

III. Povinnosti vlastníků a uživatelů jednotek (bytových i nebytových)

7. Vlastník jednotky je povinen řídit se pravidly pro správu domu a pro užívání společných částí a zajistit jejich dodržování osobami, jimž umožnil přístup do domu nebo bytu a také na dvůr. Tato povinnost platí kromě vlastníka také pro všechny uživatele jednotky, osoby jim blízké, jejich návštěvy, nájemníky/podnájemníky a jejich návštěvy a třetí osoby spojené s kýmkoliv z dříve v této větě uvedených.
8. Za porušení povinností osobami dle předchozího odstavce nese odpovědnost vlastník jednotky, včetně

odpovědnosti za případné škody či závady jimi způsobené.

9. Vlastník jednotky zajišťuje na svůj náklad všechny opravy v jednotce a jejím příslušenství (malování, údržba podlah, nátěry dveří, údržba a oprava technického vybavení, jako jsou karma či jiný ohřívač teplé užitkové vody, sporák, topná soustava, sanitární zařízení apod.) a práce spojené s jejich údržbou.
10. Vlastník jednotky je povinen – po předchozí dohodě – umožnit přístup do své jednotky nebo příslušenství dojde-li k poškození práv vlastníka jiné jednotky a také ke kontrole a provádění oprav společných částí domu.
11. Vlastník jednotky je povinen na svůj náklad odstranit závady nebo provést práce k nápravě škod, které vznikly jeho zaviněním nebo zaviněním osob dle odstavce 7. Neučiní-li tak sám do jednoho měsíce od jejich zjištění, je Společenství... oprávněno závady odstranit a požadovat úhradu vynaložených nákladů.
12. Vlastník jednotky je povinen zajistit vytápění jednotky (tzv. temperování) tak, aby teplota v jednotce neklesala pod 15 °C, a to bez ohledu na to, zda jednotka je, či není, momentálně užívána. Nedodržení této povinnosti je považováno za zásah do práv vlastníků sousedních jednotek.
13. Bez souhlasu Společenství... nesmí vlastník bytové nebo nebytové jednotky ani jejich nájemce provádět stavební ani jiné úpravy, které by se jakkoliv dotkly společných částí domu, objektů nebo jejich částí nebo výkonu práv ostatních vlastníků jednotek, narušily statiku konstrukce domu, zeslabovaly nosné zdivo nebo poškozovaly komínová tělesa. Společenství... je oprávněno žádat, aby takové úpravy byly odstraněny na náklad toho, v jehož prospěch byly provedeny, a společné části domu byly uvedeny do původního stavu. Stavební úpravy dle tohoto odstavce je přípustné provádět pouze podle dokumentace (tj. projektu) schválené výborem a, je-li vyžadován, se souhlasem stavebního úřadu.
14. Při změně vlastníka jednotky (např. prodeji) je prodávající povinen oznámit písemně tuto skutečnost Společenství..., včetně údajů o novém vlastníkovi (jméno, adresa, rodné číslo nebo datum narození – dle platné legislativy). Zároveň je prodávající povinen uhradit veškeré náklady, které Společenství... vzniknou ve spojení s převodem jednotky na nového vlastníka a dále nového vlastníka seznámit s povinnostmi plynoucími z vlastnictví jednotky a členství ve Společenství.
15. Společné části domu mohou vlastníci jednotek užívat jen k účelům, k nimž jsou určeny. Zejména únikové cesty, tj. vchody, chodby a schodiště je nutné udržovat volné. Výhradní užívání společných částí domu ať k soukromým účelům nebo k podnikání je možné jen na základě smlouvy se Společenstvím... v souladu se zásadami hospodaření.
16. Společné části domu jsou vlastníci jednotek povinni udržovat v čistotě a řádném stavu a vnitřní prostory volné. Při odstranění případných nedostatků se postupuje dle odstavce 11.
17. Úklid chodby a schodiště zajišťují vlastníci jednotek vlastními silami či vlastním nákladem dle dohody v jednotlivých vchodech.
18. Úklid dvora a jednoduchou údržbu společného majetku zajišťují vlastníci jednotek společně v rozsahu a

termínech dle rozhodnutí výboru nebo shromáždění Společenství...

19. Úklid sněhu ve dvoře provádějí (z pověření vlastníka jednotky, s nímž jsou spojeni) majitelé parkujících motorových vozidel, případně uživatelé přilehlých sklepů, tak, aby podél stěny objektu vznikl cca 1 m široký sněhu prostý pás. Přitom dbají na zajištění průjezdnosti a schůdnosti dvora. Rovněž udržují dvůr během roku bez náletové zeleně.
20. Oboje vrata průjezdu je každý uživatel povinen zavírat vždy při teplotách pod +5 °C a vždy také v případě vánice, silného deště a/nebo větru. Venkovní vrata průjezdu je každý uživatel povinen zavírat:
 - v době „letního času“ od 21:00 do 6:00,
 - v době „zimního času“ od 18:00 do 7:00.
21. Tuhý komunální odpad jsou vlastníci a nájemci jednotek povinni odkládat do nádob k tomu určených (popelnic) umístěných vně budovy v betonových domcích. Přitom popel mohou odkládat jen do kovových nádob. Domky i jejich okolí jsou povinni udržovat v čistotě. Tzv. tříděný odpad, například čisté sklo, plasty a čistý papír, patří do barevných kontejnerů poskytovaných městem Chrudim. Tuhým komunálním odpadem, kromě tříděného odpadu, rovněž nejsou a do popelnic proto nepatří: bourané zdivo, baterie/akumulátory, elektropřístroje apod.
22. Vlastníci ani jiné osoby provozující v jednotce či jejím příslušenství podnikatelskou činnost nejsou oprávněni odpad vznikající v souvislosti s touto činností odkládat do popelnic dle předchozího odstavce.
23. Větrání bytů a sklepů do společných prostor domu (na schodiště) a odkládání kuchyňských i jiných odpadků vně bytu je nepřípustné.
24. Ve společných prostorách domu platí zákaz kouření a manipulace s otevřeným ohněm. Platí i pro zapalování, kouření a zhasínání cigaret a dalších tabákových výrobků, včetně elektronických.
25. Instalování elektrotechnických výrobků, včetně elektrického ručního nářadí, automatických praček a dalších výrobků určených pro domácnost, je v jednotkách možná na náklad vlastníka při splnění povinnosti dodržení příslušných předpisů pro jejich bezpečný provoz. Instalace zařízení se spotřebou elektřiny i krátkodobě převyšující 2500 W podléhá schválení výborem Společenství...
26. Půdy jsou především opatřeny šňůrami na sušení prádla. Jiné užití půdy nesmí zvyšovat požární riziko.
27. Povinnosti při užívání sklepů rovněž upravují protipožární předpisy. Opravy rozvodu elektrické energie ve sklepech zajišťuje Společenství... Zřízení přípojky do jednotlivých kójí a její opravy je vlastník jednotky povinen svěřit odborně způsobilé osobě.
28. Pokud vlastník jednotky má potřebu trvale svítit ve sklepních kójích, tedy delší dobu, než je doba nutná pro zajištění prací nezbytných pro provoz sklepa, je jeho povinností zajistit si v souladu s příslušnými předpisy přípojku elektrické energie (podle předchozího bodu) se spotřebou účtovanou k jeho tíži.
29. Povinností vlastníků jednotek při užívání společných částí domu a jejich technického vybavení je dodržovat maximální hospodárnost s ohledem na ostatní vlastníky jednotek. Signalizační a dorozumívací systémy (zvonky), SAT/STA, LAN apod. je nutno používat jen způsobem, který neomezuje jejich užití ostatními. To

platí i pro nastavení a použití soukromých Wifi v jednotkách.

30. Vlastník jednotky je povinen udržovat každou jím užívanou spalínovou cestu v technickém stavu, který odpovídá příslušným platným předpisům.

IV. Všeobecná ustanovení

31. Chov užitkového domácího zvířectva není dovolen, chov ostatního domácího zvířectva je možný v souladu s obecně a místně platnými právními předpisy, pokud tím ostatní obyvatelé domu nebudou obtěžováni hlukem, zápachem či jinak.
32. Vyvěšování a vykládání věcí z oken do ulice a výloh, užívání a údržba veřejného prostranství (přilehlých chodníků), narušování veřejného pořádku hlukem je rovněž usměrňováno vyhláškou města Chrudim. Květiny, popř. jiné věci, umístěné v oknech musí být zabezpečeny proti pádu.
33. Užívání průjezdu a dvora pro osobní automobily, motocykly a jízdní kola je dovoleno vlastníkům jednotek, jejich rodinným příslušníkům, popř. jejich návštěvám, též podnikajícím osobám, s nimiž je Společenství... ve smluvním vztahu. Vlastníci jednotek při tom zodpovídají za to, že budou v maximální možné míře respektována obvyklá parkovací místa ostatních obyvatel domu.
34. Své oprávnění k užití průjezdu a dvora dle předchozího odstavce může vlastník jednotky přenést na nájemce pouze odpovídajícím ustanovením v nájemní smlouvě.

V. Závěrečná ustanovení

35. Vlastníci jednotek a jejich nájemci jsou povinni se seznámit s tímto domovním a provozním řádem, se zásadami hospodaření a ostatními dokumenty Společenství... Domovní řád bude vyvěšen v každém vchodu, ostatní dokumenty jsou k dispozici u jednotlivých členů výboru.
36. Spory vzniklé z nedodržování ustanovení tohoto řádu se řeší podle stanov Společenství...
37. Rozsah užívání průjezdu, dvora a kanalizace vlastníky garáží, nájemci garáží a osobami s nimi spojenými se řídí dohodou o zajištění přístupu ke garáží.
38. Používání střechy garáží k sušení prádla se souhlasem vlastníků garáží je výhradně na vlastní nebezpečí. Vstup dětí je rizikem rodičů.

Tento domovní a provozní řád byl řádně projednán a odsouhlasen shromážděním vlastníků dne 23. září 2020.

Za Společenství vlastníků Chrudim IV/8

Ing. Vladimír Dosoudil, v. r.