

DOMOVNÍ ŘÁD

Shromáždění vlastníků jednotek domu Baarova 1377 v Hradci Králové, schválilo dne 28.05.2014 tento d o m o v n í ř á d . Dále uvedená ustanovení se vztahují na jednání vlastníků jednotek, jejich uživatelů a třetích osob, tyto prostory užívajících, do nich docházejících, pro které jsou závazná. Rovněž se vztahuje na osoby, které užívají nemovitosti (stavby a pozemky) ve spoluvlastnictví vlastníků jednotek na základě zvláštního oprávnění či zmocnění (např. smlouva nájemní, smlouva o užívání, zřízení věcného břemene průchodu a průjezdu apod.).

Tento domovní řád je vyhotoven a schválen v souladu s ustanovením Stanov a zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále NOZ).

I.

Obecná ustanovení

1. Vlastníci jednotek, osoby tyto jednotky užívající a osoby docházející a v prostorách domu a na pozemcích k němu náležejícím se zdržující (dále jen uživatelé), se zdrží všeho, čím by nad míru přiměřenou poměrům obtěžovali jiné nebo by vážně ohrožovali výkon jejich práv anebo jejich výkon ztěžovali či jiným způsobem omezovali. Rovněž jsou povinni zdržet se takového jednání, které by vedlo nebo mohlo vést k poškození domu nebo jeho zařízení (součástí a příslušenství) včetně pozemků a trvalých porostů, anebo k poškození jiných vlastníků či třetích osob a jejich majetku.
2. Uživatelé zejména nesmí nad míru únosnou a snesitelnou obtěžovat sousedy, resp. ostatní vlastníky a osoby pod bodem 1 uvedené, hlukem, prachem, kouřem, pachy, pevnými a tekutými odpady, světlem, stíněním a vibracemi.

3. Doba klidu

Dobu klidu stanoví tento řád na dobu mezi 22:00 hodinou večerní a 06:00 hodinou ranní. V této době nebudou uživateli provozovány (nebo jen v omezené míře tak, aby nedošlo ke zbytečnému rušení či obtěžování) činnosti, které by hlukem, rezonancí (vibracemi) či jinými pro druhé nepříjemnými projevy (viz odst. 2) obtěžovaly ostatní osoby v domě. To se nevztahuje na nevyhnutelné činnosti směřující k odstranění přímé škody či zabránění vzniku škody (např. v případě havárie ohrožující majetek nebo životy). Ve dnech pracovního volna nebo pracovního klidu (tedy i o státem schválených svátcích) se doba výše uvedená stanovuje mezi 23:00 hodinou večerní a 08:00 hodinou ranní.

Pokud musí vlastník jednotky provádět hlučné řemeslné práce, pak výhradně v době od 08:00 do 19:00 hodin ve všední dny a dny pracovního volna, nejedná-li se o případ nutného odstranění vady tak, aby bylo zabráněno škodám na jednotce či společném majetku. To se týká a i prací a činností na majetku ve společném vlastnictví (spoluvlastnictví) vlastníků jednotek (společné prostory apod.). V neděli a státem schválených svátcích (dny pracovního

klidu) mnohou být vykonávány jen takové činnosti, které nebudou hlukem, prachem, zápachem, vibracemi apod. obtěžovat ostatní osoby žijící v domě (viz uživatelé).

4. Výše uvedená ustanovení se týkají i návštěvníků, když každý uživatel plně odpovídá za osoby, které do domu pustí a to od jejich příchodu až po jejich odchod. Zároveň musí osobně zajistit uzavření domovních dveří po příchodu a odchodu této návštěvy.

II.

Užívání společných prostor a pozemků

1. Uživatelé budou užívat společné prostory v domě a pozemky pouze způsobem a za účelem schváleným shromážděním vlastníků jednotek, jinak způsobem pro tyto prostory obvyklým.
2. Uživatelé nesmějí užívat společné prostory v domě a pozemky tak, aby tím omezovali ostatní uživatele a osobovali si užívání těchto prostor a ploch na úkor ostatních uživatelů a tím jim bránili řádnému a nerušenému užívání, pokud dohoda / rozhodnutí společenství vlastníků nestanoví něco jiného. Zejména nesmí bez souhlasu společenství vlastníků ve společných prostorách umisťovat předměty a zařízení tak, aby tyto bránily průchodu či průjezdu anebo by třeba jen esteticky narušovaly vzhled společných prostor a pozemků. Trvalé anebo dlouhodobé (tedy na dobu delší než 1 měsíc či opakované) umístění věcí (předmětů) ve společných prostorách a pozemcích je možné pouze s většinovým souhlasem společenství vlastníků nebo těch vlastníků jednotek, kterých by se to bezprostředně týkalo. Rovněž nesmí ve společných prostorách umisťovat předměty a zařízení a tyto připojovat bez souhlasu ostatních uživatelů (viz věta předchozí obdobně) na zdroje energie či vody bez toho, že by bylo možno bez zbytečných problémů zjistit rozsah (výši) spotřeby a stanovit cenu za odběr, jednalo-li by se o takovou spotřebu, která by znamenala citelný nárůst a tím zvýšení plateb - nejedená se tedy o krátkodobý účelový odběr jednorázový, ale o odběr (spotřebu) dlouhodobý nebo opakovaný.
3. Uživatelé nesmí bez souhlasu společenství vlastníků jednotek a v rozporu s dohodou vyčlenit a oddělit část nebo části společných prostor či pozemku pro svou potřebu a bránit tak jejich užívání ostatními uživateli.
4. Uživatelé nesmí na pozemcích mimo vyhrazená místa parkovat motorová vozidla, nebo umisťovat předměty tak, aby tyto bránily ostatním uživatelům v průchodu, průjezdu, příjezdu k nemovitosti. To neplatí pro parkování na místech určených dohodou společenství vlastníků k parkování, při dodržení stanovených podmínek.
5. Uživatelé nesmí ve společných prostorách a na pozemku provádět údržbu motorových vozidel (včetně mytí vozidel), vyjma drobné technické údržby, při které nedochází k rozsáhlé demontáži dílů vozidla, která může mít za následek obtěžování nadměrným hlukem a kouřem a ke znečištění ploch oleji, pohonnými hmotami apod.; nesmí provádět tedy takovou údržbu,

kteřá je obvykle prováděna na speciálně k tomu určených místech. Při údržbě vozidel je třeba dbát dodržování obecných pravidel občanského soužití i závazných právních předpisů v oblasti životního prostředí, včetně vyhlášek Magistrátu města Hradec Králové.

6. Uživatelé nesmí ukládat komunální odpad vedle sběrných kontejnerů a tak bránit jejich řádné likvidaci při pravidelném svozu. Musí volit takové obaly, aby tyto nebránily řádnému vyprázdnění sběrných kontejnerů anebo tyto vyplnily tak, že nebude možno využít kapacitu kontejneru pro jinak řádně uložený či balený komunální odpad. Do kontejnerů určených ke sběru komunálního odpadu není možno ukládat jiný, zejména průmyslový odpad a odpad nebezpečný, který podléhá při svém nakládání zvláštním právním předpisům a mohl by způsobit škodu na majetku či zdraví uživatelů (např. odpad těkavý, samozápalný...). V případě porušení tohoto ustanovení, je uživatel povinen uhradit veškeré škody a náklady tímto porušením vzniklé.
7. Uživatelé budou dodržovat zákaz kouření ve všech společných prostorech domu.
8. Povinnosti vyplývají z ustanovení odst. 1 až 7 tohoto článku vyplývají z obecných právních předpisů, především předpisů o požární bezpečnosti a z toho vyplývající nutnosti zachování dostatečných únikových prostor. Dodržování tohoto nařízení bude kontrolováno požárním dozorem, který může za zjištěné nedostatky pokutovat viníka. Pokud budou ve společných prostorech umístovány květiny nebo ozdobná zeleň obecně, musí ten, kdo tuto zeleň do společných prostor umístí, dbát jednak na to, aby nedošlo k zamezení či omezení průchodu dle ustanovení výše uvedených a musí o tuto zeleň pečovat tak, aby tato svým vzhledem neohrožovala uživatele nebo nepůsobila zanedbaným dojmem apod.
9. Dále budou uživatelé:
 - dodržovat pokyny o užívání výtahů včetně jejich maximální nosnosti, tedy nepřetěžovat výtahy; v malém osobním výtahu lze převážet maximálně 320 kg (4 osoby) a ve velkém 500 kg (6 osob); dále dbát na úsporné využívání výtahů a zbytečně nepřivolávat oba výtahy současně; při závadě na výtahu okamžitě telefonicky nebo signálním zařízením zavolat servisní organizaci, tak aby předmětnou závadu odstranila;
 - dbát na zavírání vchodových dveří a zamykat je v době od 22.00 do 06.00 hod;
 - zavírat a zamykat dveře koláren;
 - nepouštět do domu cizí nebo neznámé osoby; tyto osoby si mohou vyžádat vstup do domu u obyvatele domu, kterého chtějí navštívit (netýká se údržby / servisu apod.).
10. Majitelé psů mají za povinnost:
 - své psy vyvádět z domu na vodítku tak, aby tito neobtěžovali nebo neohrožovali ostatní uživatele;
 - pokud některý pes vykoná svou potřebu v domě nebo v jeho bezprostředním okolí, bezprostředně provést úklid; dodržování tohoto ustanovení bude kontrolováno a v případě nedodržování – pokutováno oprávněným orgánem.; náklady za eventuální nutný

úklid externí firmou nebo osobou k tomu pověřenou výborem Společenství, budou přeúčtovány majiteli psa; jinak jsou povinni respektovat příslušné vyhlášky Magistrátu města Hradec Králové.

11. Dodržovat zákaz míčových her a psaní po zdech domu, ve společných částech domu, na pozemku domu a v jeho těsné blízkosti z důvodů hlučnosti a předcházení možných škod na vozidlech před domem. Ke hrám a dalšímu sportovnímu vyžití slouží veřejně přístupná hřiště.
12. Shromažďování mládeže ve společných částech domu, zejména ve vstupní hale u topení a před poštovními schránkami je zakázáno.
13. Uživatelé jsou povinni uhradit škodu na společných částech domu způsobenou jimi nebo jejich dětmi a / nebo návštěvami (rozbitá okna a dveře, zničené poštovní schránky, pomalované zdi, výtahy, fasáda apod.).
14. Nástěnku ve vestibulu domu používat výhradně ke zveřejňování informací, které se týkají správy domu. Návrhy a požadavky na výbor Společenství je třeba v písemné formě vhodit do poštovní schránky Společenství nebo osobně předat některému z členů výboru Společenství. Pokud budou uvedeny do provozu webové (internetové) stránky Společenství, budou upravena pravidla pro jejich využití (viz Stanovy Společenství).

III.

Závady - škody - údržba

1. Uživatelé jsou povinni informovat správce domu či jím pověřenou osobu o vadách a škodách, které zjistili a to bezprostředně po jejich zjištění tak, aby zabránili či předešli vadám či škodám většího rozsahu.
2. Hrozí-li nebezpečí z prodlení, jsou uživatelé s odkazem na odstavec 1 povinni dle možností a dispozic (schopností) vadu sami anebo za pomoci třetí osoby (např. odborné firmy) odstranit nebo učinit opatření k zabránění vzniku škody nebo jejímu zvětšení a to na vlastní náklad s tím, že mají nárok na poměrnou náhradu vynaložených nákladů v prokázané výši
3. Uživatelé jsou povinni zachovávat ve společných prostorách a dvoře pořádek a čistotu a chovat se tak, aby svým chováním nezavdávali zbytečnou příčinu ke konfliktům s ostatními uživateli. Jsou povinni provádět na jednotlivých podlažích, schodištích a ve vstupní hale pravidelný úklid podle zavedených pravidel:
 - nejméně jednou týdně zamést a následně vytřít podlahu chodby příslušného patra včetně schodiště do nižšího patra, přičemž obyvatelé bytů v patře se po týdnu střídají;
 - ve příslušném podlaží dvakrát do roka umýt chodbová okna;
 - obyvatel domu, který povinnost úklidu nechce nebo nemůže splnit, zajistí si na svoje náklady provedení těchto prací jiným způsobem;
 - úklid společných částí v přízemí domu je zajištěn smluvně dodavatelsky.

4. Vyžadují-li to potřeby opravy a údržby domu a instalací, jsou uživatelé povinni po předchozí výzvě či oznámení, umožnit správci či jím pověřené osobě vstup do jednotky nebo oddělené části společných prostor („sklepy“) tak, aby bylo možno provést kontrolu společných zařízení (rozvodů) či částí domu a jejich případnou opravu, údržbu, instalaci apod. Rovněž tak jsou povinni umožnit na požádání přístup ke kontrole měřičů, které jsou umístěny v prostorách, které mají uživatelé pod vlastní uzávěrou.
5. Jestliže některý z uživatelů (včetně členů domácnosti či osob docházejících a jednotky užívajících) způsobí škodu na společném majetku, je povinen prvotně uvést věc do stavu škodě předcházejícího anebo zajistit odstranění škody vlastním nákladem.
6. Vlastníci jednotek mají *dále* povinnost umožnit provedení nebo provést odečet měřidel, tedy vodoměrů teplé, studené vody a měřičů tepla ve svém bytě na základě výzvy výboru nebo smluvního partnera Společenství.

IV.

Přestupkový výbor

1. K rozhodování o přestupcích proti pravidlům soužití v domě a porušování povinností upravených Stanovami a Domovním řádem volí Shromáždění z řad vlastníků Přestupkový výbor. Přestupkový výbor nenahrazuje řízení o přestupcích podle zvláštního zákona, ale působí pouze vůči vlastníkům a uživatelům bytových jednotek, kteří se podřizují pravidlům podle Stanov a Domovního řádu.
2. Přestupkový výbor má 2 (pět) členů, kteří jsou voleni na období 5 (pěti) let. Shromáždění volí vždy i 2 (dva) náhradníky, aby byl výbor vždy usnášení schopný. Členy výboru jsou vždy alespoň 1 (jeden) člen Výboru společenství a alespoň 1 (jeden) člen Kontrolní komise.
3. Přestupkový výbor postupuje jednak podle vlastních zjištění a jednak podle oznámení vlastníků a / nebo uživatelů jednotek v domě.
4. Při posuzování přestupku proti pravidlům schváleným vlastníky ve Stanovách a v Domovním řádu se výbor řídí těmito pravidly a zásadou objektivnosti. Podrobnosti jednání pak upraví Jednací řád Přestupkového výboru.
5. Výbor může udělovat sankce podle Sazebníku schváleného Shromážděním, a to s přihlédnutím k závažnosti porušení pravidel a škodě, která takovým porušením Společenství vznikla. Výbor podle závažnosti volí nejprve pohovor s viníkem a teprve poté, s přihlédnutím k závažnosti, sankci peněžní.
6. Příjmy ze sankcí jsou příjmem Společenství a slouží primárně k úhradě nákladů spojených s odstraněním případných škod tam, kde nebyla zjištěna osoba, která škodu způsobila nebo která pravidla porušila (např. k zajištění mimořádného úklidu tam, kde úklid nezajistil ten, kdo potřebu úklidu způsobil / zavinil).

V.

Závěrečná ustanovení

1. Uživatelé (vlastníci jednotek) jsou povinni v souladu s ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník respektovat a plnit rozhodnutí Společenství vlastníků, zejména plnit povinnosti a strpět omezení z citovaného zákona a rozhodnutí vyplývající. Jsou povinni řádně, včas a ve stanovené výši hradit příspěvky a poplatky, zejména zálohy určené k úhradě ceny služeb poskytovaných třetími osobami (TS, VaK, správa apod.), a to k rukám správce nebo pověřené osoby, nebo na účet zvlášť za tímto účelem zřízený. Zálohy na úhradu nákladů jsou vlastníci jednotek povinni hradit tak, že záloha na I. pololetí kalendářního roku bude uhrazena nejpozději do 31.12. roku předcházejícího, záloha na II. pololetí kalendářního roku bude uhrazena nejpozději do 30.6. toho roku. Doplatek bude proveden bez zbytečného prodlení poté, co správce nebo pověřená osoba předloží vyúčtování nákladů za uplynulý kalendářní rok s doplatkem připadajícím na každého vlastníka.
2. Uživatelé (vlastníci jednotek) mají právo být informováni o stavu finančních prostředků, technickém stavu, průběhu oprav, úprav a údržby domu a to buď na schůzích vlastníků nebo písemně na nástěnce, která je k tomuto účelu umístěna v každém vchodu. Zde mohou sdělovat své náměty a připomínky a rovněž umísťovat zprávy a oznámení, o kterých se domnívají, že souvisí nebo mohou souviset se řádným užíváním domu a pozemků (vyjma oznámení politických stran a hnutí a jiných soukromých zájmových skupin, které se netýkají přímo a bezprostředně domu, pozemků a vlastníků jednotek), jako například informace o připravovaných oslavách či jiných činnostech, které by mohly vybočit z jinak obvyklých mezí daných tímto domovním řádem.
3. Veškeré změny a úpravy tohoto řádu podléhají souhlasu většiny vlastníků jednotek v souladu s ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, kdy poměr a velikost hlasů jsou dány poměrem a velikostí plochy jednotky v poměru k celkové ploše jednotek v domě.
4. Jinak platí ustanovení Stanov Společenství, které jsou uloženy ve sbírce listin vedené příslušným veřejným rejstříkem (zde u Krajského soudu v Hradci Králové) a jsou rovněž k dispozici u předsedy výboru Společenství. Budou-li zřízeny webové / internetové stránky Společenství, budou veškeré doklady, včetně Stanov dostupné na těchto stránkách.

Tento Domovní řád byl řádně projednán a schválen Společenstvím dne 28.5.2014.