

SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ DOMŮ MASARYKOVA TŘÍDA Č. P. 196, 197, 198, OPAVA

**Masarykova třída 196/1, CZ – 746 01 Opava; IČ: 259 00 820; neplátce DPH
zapsáno v rejstříku společenství vlastníků jednotek vedeném KS v Ostravě, oddíl S, vložka 3
web: <http://svdm135opava.cz>; e-mail: vybor@svdm135opava.cz**

Domovní řád

aktualizovaný k 8. srpnu 2022

Tento domovní řád stanoví pravidla bydlení, užívání a udržování bytů a společných prostor v domech na Masarykově třídě č. 1, 3 a 5 v Opavě.

I.

Obecná ustanovení

1. Základní práva a povinnosti majitelů bytů (dále jen MB) upravuje Občanský zákoník (dále jen NOZ), Smlouva o zrušení podílového vlastnictví, stanovy právnické osoby „SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ DOMŮ MASARYKOVA TŘÍDA Č. P. 196, 197, 198, OPAVA“, (dále jen Společenství) a tento domovní řád, schválený schůzí všech MB dne 14. listopadu 2001, aktualizovaný shromážděním majitelů bytů dne 28. června 2006, 24. června 2010 a 20. dubna 2012.
2. Změny a doplňky tohoto domovního řádu může navrhnout každý majitel bytu, úprava musí být projednána a schválena členskou schůzí Společenství.

II.

Práva majitele bytu

1. MB jako členu právnické osoby Společenství zaručují stanovy demokratickou účast na správě bytů a společných prostor prostřednictvím práva volby výboru a účastí na členských schůzích Společenství.
2. MB a osoby s ním žijící ve společné domácnosti mají právo užívat byt a společné prostory podle jejich určení v souladu s tímto domovním řádem.

III.

Povinnosti majitele bytu

1. MB jsou povinni přispívat na náklady spojené se správou domu a pozemků podle velikosti svých spoluvlastnických podílů.
2. Základní povinností MB je placení měsíčních poplatků – záloh – pro zabezpečení vyrovnaného hospodaření Společenství v běžném roce a vytvoření dostatečně velké rezervy finančních prostředků na opravy společných částí domu, očekávané v letech budoucích. Úhradu záloh je nutno provést do 15. dne kalendářního měsíce ode dne vzniku povinnosti prostřednictvím vkladu nebo převodu na účet Společenství. Doplatky, určené ročním vyúčtováním, nebo jiné platby je nutno uhradit do 14 dnů.
3. Pokud MB nebude plnit své povinnosti dle článku III. odst. 2. a způsobí dluh u Společenství větší než 5.000,- Kč, bude dluh vymáhán soudně, nebo bude postupováno podle Stanov.
4. Za účelem úhrady provozních nákladů placených podle počtu osob v bytě, je povinností MB udat správě bytů počet ubytovaných osob a neprodleně oznámit i změny při ubytování další osoby na dobu delší než jeden měsíc.

5. Za nesplnění nepeněžitých povinností jsou MB povinni uhradit Společenství pokutu ve výši stanovené zákonem.¹
6. Užívat byt a společné prostory tak, aby nedocházelo ke zhoršení stavu stavby, rozvodů nebo k poškození či ohrožení sousedních bytů. Provádět na vlastní náklady údržbu bytu a odstranit závady a poškození, které MB zjistil v domě nebo ve společných prostorách.
7. Nerušit klidné bydlení v sousedních bytech hlukem, neomezovat práva ostatních majitelů při využívání společných prostor. Od 22:00 do 6:00 h, ve dnech pracovního klidu do 8:00 h, zachovat úplný klid.
8. MB musí neprodleně ohlásit poruchu nebo závadu na stavbě, rozvodu nebo instalaci správy domu. V případě havárie provádí sám neodkladně opatření pro omezení škod povoláním odborné firmy, hasičů apod.
9. MB nesmí provádět úpravy bytů, které mění původní dispozici, statiku stavby, vnější vzhled apod. bez schválení správy Společenství a v rozporu se stavebním zákonem.
10. MB umožní vstup do bytu osobám za účelem odečtu měřidel, kontroly stavu rozvodů a revizí, kontroly provedení oprav apod. Pokud bude dohodnuto, že odečty měřidel v bytech budou provádět MB sami, udělají to zodpovědně a včas předají údaje na určené místo.
11. Vytápění bytů je prováděno ústředním topením, MB dbají na ekonomické využití tepelné energie, nezvyšují spotřebu přetápěním a nadměrným větráním bytů a spol. prostor v topném období. Použití jiných topidel je možné pouze v případě poruchy ÚT.
12. Při využití plynových spotřebičů musí být důsledně dodržovány bezpečnostní předpisy, protože následky výbuchu plynu bývají osudné. Je např. zakázáno amatérské odpojování a připojování sporáků při malování apod. – tyto práce musí provádět pouze odborná firma.
13. MB dbají na správnou a bezpečnou manipulaci s elektřinou a vodou. Je nepřípustné vyhazovat jakékoliv odpadky do kanalizace. Instalace drtičů napojených na zdravotnickou není povolena.
14. Domovní odpadky se ukládají do kontejnerů na dvoře, odpad se třídí (papír, sklo, plasty...) Do kontejnerů neodkládat nebezpečný odpad, respektovat zákon o odpadech a zásady ekologie. Vyhazovat jakékoliv odpadky nebo nedopalky z cigaret z oken je zakázáno.
15. MB jsou povinni podílet se stejnou měrou na udržování čistoty. Všichni MB se musí podílet na uklízení sněhu na dvoře od vchodových dveří ke kontejneru, včetně „výjezdu“ kontejnerů. Místa pro parkování a výjezd uklízejí od sněhu majitelé parkujících aut. Tuto svoji povinnost mohou MB splnit i prostřednictvím třetí osoby, které za tuto službu poskytnou sami úhradu.
16. Klepání koberců, dek a přikrývek provádět pouze na dvoře, vyklepávání z oken a balkonů není dovoleno.
17. MB se dle vlastního uvážení a podle možností a schopností zúčastňují dobrovolné práce při správě, opravě a údržbě bytů a spol. prostor, zemetání listí apod.
18. Povinností každého MB je přispět k harmonickým a nekonfliktním vztahům s ostatními MB. Vstřícným a tolerantním jednáním, může každý MB pomáhat vytvořit bydlení v klidném a pohodovém prostředí.
19. Pokud MB byt pronajímá, je povinen s domovním řádem seznámit nájemce a vyžadovat po nájemci jeho dodržování.

IV.

Užívání společných prostor

1. Společné prostory – chodby, schodiště, balkony, suterén a dvůr – využívají MB způsobem, jenž odpovídá funkci těchto prostor. Přitom je nutno ve společných prostorách udržovat pořádek a čistotu a neobtěžovat nebo neomezovat ostatní.
2. Pro uskladnění jízdních kol, kočárků, sáněk, popř. motokol slouží kolovna. Skladování jiných odložených věcí v kolovně není dovoleno. Při zavážení kol do kolovny nepoškozujte dveře a stěny.

¹ Aktuálně částka 50,- Kč za každý den prodlení – zákon 67/2013 Sb., o poskytování plnění spojených s užíváním bytů a nebyt. prostorů.

- Pamatujte, že pojišťovna hradí krádež kola pouze v případě, že toto bylo i v uzamčené kolovně zajištěno vlastním zámekem.
3. Pro sušení prádla se používají sušárny v suterénu a venkovní sušáky na dvoře. Po usušení prádla uvolněte prostor pro ostatní MB. Sušit prádlo na balkoně nebo na okenních sušících zavěšených v okně se zakazuje.
 4. Parkování osobních aut MB a krátkodobě i návštěv MB je možné. Na parkování vozidel na dvoře není právní nárok. Parkování jiných vozidel je nepřipustné. MB nejsou oprávněni dávat souhlas s parkováním cizích vozidel na pozemku Společenství. Na dvoře může parkovat maximálně jedno vozidlo příslušné k jednotlivé bytové jednotce. Auta mohou stát v jedné řadě na okraji betonového pásu. Není povoleno parkování na trávniku. Při startování a pojíždění na dvoře je nutno zachovat ohleduplnost vůči ostatním MB, řidiči¹ jsou povinni při vjezdu i výjezdu vždy za sebou zavřít vrata dvora; při otevření jsou povinni je zajistit proti samovolnému zavření. Parkování jiných než osobních vozidel na dvoře je nepřipustné. Povolení magistrátu pro vjezd na soukromý dvůr není nutné. Výbor Společenství má právo omezit parkování na dvoře z technických důvodů – např. při stavebních pracích v domě, kdy část parkovacích míst vyhradí pro vozidla stavebních firem.
 5. Děti mohou pro své hry využívat dvůr. Schodiště, balkony a suterénní prostory nejsou určeny pro hry dětí. Při hrách by děti neměly rušit křikem a na schodištích by se měly chovat tiše. Musí dávat pozor, aby nezpůsobily sobě úraz a jiným škodu.
 6. Dvůr není určen k venčení domácích mazlíčků.
 7. Všechny dveře do místností v suterénu a dveře spojovací chodby v suterénu musí být zavřené, pokud nejsou napojeny na přístupový systém pak i zamčené. Majitelé bytů, kteří mají potřebu tyto společné prostory využívat, pořídí si na své náklady potřebné klíče nebo přístupové čipy.
 8. Domovní dveře z uliční i dvorní strany musí být přes den uzavřeny. Zamykají se kolem 21. hodiny do odchodu prvních obyvatel ráno.
 9. Sklepy jsou určeny především pro ukládání věcí a potravin. Uskladněné věci nesmí být zdrojem rozšiřování zápachu, hmyzu a hlodavců. V topném období musí být sklepní okna zavřena.
 10. Květiny v oknech a na balkonech musí být zabezpečeny proti pádu. Při jejich zalévání je třeba dbát na to, aby voda nestékala na zdi a okna pod nimi. Na zimu se mohou květiny, sloužící k ozdobě domu, uložit ve společných prostorách v suterénu.
 11. Na podestách schodišť nesmí být skříňky na boty ani boty.
 12. Ve společných prostorách domů není dovoleno kouřit.
 13. V domě je zakázán podomní prodej. Pokud někdo z MB si pozve podomního obchodníka k sobě, má za povinnost ho vyprovodit ke dveřím domu a musí zajistit, aby obchodník neobtěžoval svými nabídkami další MB.
 14. Společné prostory domu včetně dvora jsou/mohou být monitorovány kamerovým systémem. Ten, kdo poruší Domovní řád nebo jiné obecně závazné předpisy a jeho činnost bude zaznamenána kamerovým systémem, dává svou činností souhlas k případnému zveřejnění nahrávky s tímto deliktem.

V.

Střecha a přístup na ni

1. Střecha je společným prostorem, ale vzhledem k možnosti jejího snadného poškození je nebezpečí způsobení značné škody všem MB. Přitom hrozí i nebezpečí pádu s výšky.
2. Vstupovat na střechu lze pouze ze závažných důvodů, jako je kontrola a opravy technického stavu krytiny, oplechování komínů, televizních antén apod., což provádějí osoby tím pověřené správou domu. Podmínkou vstupu je obuv s měkkou podrážkou, vylučující poškození krytiny.
3. Z bezpečnostních důvodů a případné právní zodpovědnosti MB za pád osoby ze střechy je nutno dodržovat přísný zákaz vstupu nepovolaných osob na střechu.

VI.
Správa domů

1. Správu domů provádí dle zákona ustavená právnická osoba Společenství. Výbor Společenství zajišťuje správu domů v souladu se stanovami, zejména v oblasti smluv, financování a oprav, týkajících se všech třech vchodů.

Ing. Vladimír Danko v. r.
předseda výboru SPOLEČENSTVÍ

Jiří Hlaváček v. r.
místopředseda výboru SPOLEČENSTVÍ