

PRAVIDLA PRO SPRÁVU A UŽÍVÁNÍ SPOLEČNÝCH ČÁSTÍ DOMU
DOMOVNÍ ŘÁD

I. ÚVOD

1. Domovní řád Společenství vychází ze stanov tohoto společenství a zahrnuje i některá organizační pravidla. Tento Domovní řád má přispět k tomu, aby byla budova a její prostory řádně užívány a udržovány na požadované úrovni a aby bylo zabráněno jejich poškození a znehodnocování.
2. Dodržováním zásad tímto řádem vyhlášených je možno předcházet škodám, zajistit bezpečnost při užívání budovy a nezvyšovat náklady při její údržbě a opravách.
3. Ustanovení tohoto Domovního řádu jsou závazná pro všechny uživatele jednotek (viz definice a pojmy níže) nacházejících se v domě Herčíkova 2493/2.

II. DEFINICE A VYMEZENÍ POJMŮ

Společenství – Společenství vlastníků jednotek Herčíkova 2

Statutární orgán Společenství dále jen **SO** – je volený orgán (výbor nebo předseda Společenství) určený k zastupování Společenství ve všech záležitostech uvedených ve stanovách Společenství.

Jednotka – Jednotkou se rozumí samostatná jednotka, ohraničená vstupními dveřmi, uzavíracími ventily přívodu teplé a studené vody, plynoměrem a elektroměrem. Součástí jednotky jsou rovněž okna a veškerá vnitřní instalace (potrubní rozvody vody a plynu, ústředního topení, elektro-instalace), kromě stoupacích vedení až po uzavírací ventily a kromě hlavního potrubí odpadu. Součástí jednotky jsou lodžie/balkony a sklep příslušející k dané jednotce.

Uživatel jednotky – vlastníci jednotek a členové jejich domácností, jejich nájemníci a všechny osoby, jimž vlastník jednotky umožní vstup do budovy

Společné prostory – jsou všechny prostory a části domu, které nejsou součástí jednotek určených zápisem v katastru nemovitostí. Pro přehlednost lze uvést, že se jedná zejména o ty části budovy určené pro společné užívání: základy, střecha, hlavní svíslé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby včetně prostorů mezi sklepními kóje, balkóny/lodžie, prostory pro ukládání kol, sušení prádla, místnost pro komunální odpad (popelárna) a další místnosti bez konkrétního označení.

Technické zařízení a vybavení domu se rozumí zejména:

- Osobní výtahy
- Nákladní výtah pro svoz odpadů
- Zařízení pro příjem televizního a rozhlasového signálu ze společné antény včetně rozvodu a souvisejících elektrických sdělovacích zařízení v domě, domácí telefon vratný
- protipožární zařízení domu (hadice, přenosné hasící prostředky, odvětrání únikového schodiště a jiné)

Technické sítě domu se rozumí zejména:

- přípojnice, rozvaděče s vybavením, rozvody a kabely elektrického vedení,
- prvky nouzového a běžného osvětlení ve společných prostorách domu
- plynové potrubí od vstupu do domu do prvního uzavíracího ventilu v jednotce,
- rozvodné potrubí teplé a studené vody včetně průtokoměrů a prvního uzavíracího ventilu v Jednotce,
- komplexní rozvody-potrubí tepla včetně termostatických ventilů a měřících zařízení odběru tepla,
- všechny svody dešťové vody v domě včetně jejich mechanické ochrany v Jednotkách,
- zařízení pro příjem televizního a rozhlasového signálu ze společné antény (STA) včetně rozvodu a elektrických sdělovacích zařízení v domě je v majetku společenství

PRAVIDLA PRO SPRÁVU A UŽÍVÁNÍ SPOLEČNÝCH ČÁSTÍ DOMU
DOMOVNÍ ŘÁD

III. UŽÍVÁNÍ JEDNOTEK A SPOLEČNÝCH PROSTOR

1. Každý uživatel jednotky je oprávněn užívat veškeré společné prostory jen podle jejich určení. Je povinen udržovat svou jednotku na svůj náklad ve stavu způsobilém k řádnému užívání a provádět včas její potřebnou údržbu a opravy tak, aby nerušil, neomezoval ani neohrožoval ostatní uživatele jednotek v jejich užívacích právech a oprávněných zájmech.
2. Uživatel jednotky je povinen nahradit škody, které na jiných jednotkách nebo společných částech nebo zařízení domů způsobil on sám, členové jeho domácnosti nebo osoby, jimž umožnil vstup do budovy. Náhradou škody se rozumí buď uvedení do původního stavu, nebo náhrada v penězích. Bez souhlasu SO Společenství není dovoleno provádět takové úpravy nebo opravy jednotky a jejího zařízení, jimiž by byl měněn vzhled domu, ovlivněna jeho statika nebo jinak ovlivněna funkčnost technického zařízení nebo sítě domu.
3. Vlastník jednotky, který poskytne svou jednotku do pronájmu nebo ji přenechá k dočasnému užívání třetím osobám, je odpovědný za to, že tyto osoby budou dodržovat tento Domovní řád v celém rozsahu. Současně oznámí SO počet osob, které budou takto jednotku užívat, aby bylo možno stanovit kalkulační klíč pro rozpočet společných nákladů. Pokud by osoby užívající jednotku nerespektovaly zásady stanovené tímto domovním řádem anebo obecně platné zásady slušného občanského soužití, má SO Společenství právo vlastníka vyzvat jak k úhradě případně vzniklých škod, tak i k ukončení takového nájemního vztahu. Pokud nedojde k nápravě, má SO právo tuto výzvu zveřejnit na nástěnce Společenství.
4. Vlastník jednotky, který hodlá svou jednotku pronajmout anebo přenechat do užívání třetí osobě, před uzavřením smluvního vztahu (nájem, užívání, apod.) oznámí tento svůj záměr SO Společenství, zejména pak s ohledem na finanční vyrovnání případných dluhů zálohách na služby nebo zálohách na správu. Současně bude dohodnuta nová kalkulace záloh v závislosti na změněném počtu osob byt užívajících. Pokud vlastník jednotky svůj záměr SO neoznámí nebo neprojedná, je SO oprávněn kalkulovat úhradu společných nákladů podle pravidel uvedených ve stanovách Společenství.
5. Vlastník jednotky, který sám v domě nebydlí (buď jednotku pronajímá, anebo ji navštěvuje pouze krátkodobě), je povinen oznámit SO svou korespondenční adresu nebo jiný způsob kontaktu za účelem doručování nutných informací, pozvánek event. zjišťování stanovisek nebo rozhodnutí přijímaných mimo shromáždění tzv. per rollam.
6. Uživatel jednotky je povinen zdržet se umístování předmětů nepatřících k vybavení domu ve společných částech a společných prostorách domu, zejména ukládání látek snadno vznětlivých, hořlavých nebo jinak nebezpečných, zdržet se užívání otevřeného ohně, kouření ve společných prostorách domu, výtahové kabině a v prostoru na střeše, vytváření přepážek ve společných částech nebo větrání bytu do společných vnitřních prostorů domu.
7. V případě pohybu ve společných prostorách bez automatického zhasínání světla je povinen uživatel jednotky zajistit, aby bylo při jeho odchodu z těchto prostorů zhasnuto, je povinen dbát na uzavírání oken ve sklepech či komorách, pokud venkovní teplota dosáhne bodu mrazu.
8. Uživatel jednotky je povinen zajistit, aby předměty umístěné na lodžích byly zabezpečeny proti pádu, při zalévání zde umístěných květin dbát na to, aby nedocházelo ke stékání vody do nižších podlaží.
9. Vývěsky, nápisy a další informační zařízení mohou být v prostorách domu a na domě umístovány pouze s předchozím souhlasem SO Společenství; tento souhlas nenahrazuje povolení příslušného orgánu státní správy, je-li ho třeba. Při zániku práva na umístění informačního zařízení se člen společenství zavazuje neprodleně toto zařízení odstranit a svým nákladem uvést místo do původního stavu. Uživatelé jednotky mohou přiměřeným

PRAVIDLA PRO SPRÁVU A UŽÍVÁNÍ SPOLEČNÝCH ČÁSTÍ DOMU
DOMOVNÍ ŘÁD

způsobem umístit vlastní oznámení nebo reklamní letáky na informační tabuli sloužící pro podávání informací statutárním orgánem společenství.

10. Vlastník jednotky dbá na správné označení zvonku jednotky, jménem svým nebo jménem osob(y), jíž umožnil užívání jednotky. V případě většího počtu uživatelů jednotky SO může doporučit omezení počtu osob uvedených v označení.
11. Pokud je nezbytné, aby vlastník jednotky uzavřel domovní uzávěry vody, projedná to předem s SO společenství a vyžádá si jeho souhlas. Vlastník jednotky zajistí, aby uzavření a otevření uzávěrů bylo včas oznámeno ostatním uživatelům dotčených jednotek. Toto neplatí v případě havárií nebo při odvracení nebezpečných situací. K hlavním uzávěrům vody, plynu, kanalizačním čistícím vstupům a dalším obdobným zařízením ve společných prostorách musí být vždy zajištěn volný přístup. Pokud jsou tato zařízení umístěna v prostorách ve výlučném užívání vlastníka jednotky (sklepní kóje apod.), jsou přijata taková opatření, aby byl k těmto umožněn přístup i za nepřítomnosti uživatele jednotky. Klíče od těchto prostor jsou uloženy na místě k tomu určeném – v rozvodně domu.
12. Klíče od uzamykaných společných prostor v domě od místností, kde jsou domovní uzávěry vodovodu, plynovodu, strojovny výtahu a dalších důležitých zařízení, jsou uloženy na místě k tomu určeném – v rozvodně domu.
13. Uživatel jednotky je povinen zajistit, aby byl dodržován pořádek ve sklepních prostorách, zdržet se umísťování snadno vznětlivých, hořlavých nebo jinak nebezpečných látek a předmětů do sklepních prostor.
14. SO Společenství zajišťuje kontrolu využití společných částí v porovnání s jejich původním určením. V případě zájmu člena společenství o využití společných částí pro vlastní účely, včetně společných domovních prostor, uzavírá člen společenství dohodu s ostatními vlastníky jednotek prostřednictvím Společenství.

IV. DENNÍ ŘÁD

1. V době od 22.00 hod. do 6.00 hod musí být dodržován noční klid. V této době není dovoleno hrát na hudební nástroje, používat vysavače a jiná hlučná zařízení a přístroje (kuchyňské roboty, vrtačky, pračky atd.), hlučně zpívat, hlučně se bavit a způsobovat větší hluk. V této době je žádoucí používat televizní, rozhlasové nebo jiné audio přístroje tak, aby jejich zvuk nepronikal do okolních bytů. V této době je též doporučeno ne používat hlučné domácí elektrospotřebiče (pračky, myčky, mixéry apod.). Uživatelé bytu jsou odpovědní i za hluk, který mohou způsobovat s nimi žijící zvířata (štěkání, vytí apod.) a podle okolností tomu zabránit.
2. Hlučné práce, např. při rekonstrukci jednotky, mohou být prováděny pouze v pracovní dny a sobotu od 8:00 do 19:00 hod., přičemž uživatel jednotky je povinen zajistit, aby byly všechny hlučné práce soustředěny do krátkého časového období. Hlučné práce prováděné v jednotce déle než 30 dnů v jednom kalendářním roce jsou považovány za obtěžování hlukem v míře nepřiměřené místním poměrům, které podstatně omezuje obvyklé užívání sousedních jednotek.
3. Vlastník jednotky, který plánuje provádět ve své jednotce hlučné práce trvající déle než tři hodiny za jeden den nebo méně než jednu hodinu za jeden den, ale po více než pět po sobě jdoucích dnech, je povinen informovat písemně o svém záměru SO prostřednictvím příslušného zástupce – člena SO a uživatele sousedních jednotek (vyvěšením na nástěnku). V této informaci uvede předpokládaný časový rozsah hlučných prací a telefonní číslo kontaktní osoby odpovědné za dodržování ustanovení tohoto Domovního řádu při provádění prací.
4. Vlastník každého bytu má právo na jeden klíč od vstupních dveří ke sklepům příslušným k jednotce. Tyto společné prostory, vyjma sklepních kójí, nesmí sloužit k dlouhodobému

PRAVIDLA PRO SPRÁVU A UŽÍVÁNÍ SPOLEČNÝCH ČÁSTÍ DOMU
DOMOVNÍ ŘÁD

skladování nepotřebných věcí. O případné změně jejich užívání rozhodují vlastníci jednotek na shromáždění.

5. Při prodeji jednotky je nabyvatel povinen vyžádat si od původního vlastníka klíče od společných uzamykatelných prostor. Pokud tak neučiní, může požádat o zhotovení kopie nebo zapůjčení klíče člena SO. Náklady na zhotovení kopie nebo zapůjčení klíče nese vlastník jednotky, který tento požadavek vznesl.
6. Rezervní klíče od společných prostor budovy jsou uloženy na místě tomu určeném – rozvodna domu.
7. Běžný úklid společných prostor budovy, zejména s tímto vymezením
 - výtahy
 - hlavní schodiště a vstupy do domu
 - místnost poštovních schránek
 - prostory únikového schodiště
 - chodby v suterénu tj. -1.patrozajišťuje SO v rámci správy domu.
8. Při mimořádných situacích, kdy uživatel jednotky znečistí společné prostory (při rekonstrukci jednotky, malování, stěhování apod.), je povinen neprodleně po ukončení prací odstranit způsobené znečištění. V opačném případě budou náklady na mimořádný úklid přeúčtovány vlastníku příslušné jednotky.

V. TECHNICKÝ PROVOZ BUDOVY

1. Z obecně platných předpisů a ze stanov společenství vyplývá pro uživatele, a zejména pro vlastníky jednotek, povinnost pečovat o technický stav budovy a její řádnou provozuschopnost. K zabezpečení požadovaného technického stavu domu se předpokládá dodržování stanov Společenství, tohoto Domovního řádu a zajištění pomoci a součinnosti uživatelů jednotek při správě a údržbě domu, technických sítí a zařízení domu.
2. Mezi základní preventivní opatření k předcházení poruch patří:
 - a) uvnitř jednotky:
 - i. nepřetěžovat elektrickou instalaci používáním náročnějších spotřebičů, než připouští norma a umožňuje technický stav elektroinstalace v jednotce a v domě;
 - ii. používat plynové spotřebiče (sporák) pouze takové, které jsou v dobrém technickém stavu, se spolehlivými uzávěry, pravidelně kontrolovat těsnost spojů;
 - iii. pravidelně, alespoň 2x ročně protáčet uzávěry radiátorů, ventilů teplé a studené vody a uzávěrů přívodu vody do nádrže klozetové mísy, aby nedošlo k jejich znehybnění;
 - iv. průběžně kontrolovat odkapávání vody z ventilů (baterií) a únik vody na klozetu (čeření hladiny).
 - b) ve společných prostorách domu:
 - i. dodržovat pravidla pro používání výtahu (zejména počet osob, používání výtahu samostatně pouze osobami staršími 10 let), nepřetěžovat výtah;
 - ii. dodržovat pravidla protipožární ochrany;
 - iii. dodržovat zákaz kouření a manipulace s otevřeným ohněm ve všech společných prostorách domu;

PRAVIDLA PRO SPRÁVU A UŽÍVÁNÍ SPOLEČNÝCH ČÁSTÍ DOMU
DOMOVNÍ ŘÁD

- iv. udržovat všechny chodby, které slouží jako únikové cesty, tzn. všechny chodby v patrech s jednotkami a vstupní prostory na úrovni okolního terénu nebo těsně nad ním na západní a severní straně, volné; v těchto prostorách platí zákaz ukládání jakýchkoli velkých předmětů (např. nábytku či el. spotřebičů);
 - v. kontrolovat způsob větrání společných prostor domu a po vyvětrání zavírat okna;
 - vi. udržovat v domě pořádek a čistotu;
3. Předepsané technické, bezpečnostní i protipožární prohlídky, zkoušky a revize jsou zajišťovány SO a hrazeny z příspěvků na správu domu a pozemku.

VI. BEZPEČNOST A POŘÁDEK

1. Ve všech společných prostorách domu je zakázáno kouřit.
2. V zájmu bezpečnosti osob a majetku platí tyto zásady:
 - a) Domovní vchodové dveře (západní i severní) se důsledně zavírají zejména po setmění a v noci. Do domu lze umožnit vstup pouze návštěvám, které bude uživatel jednotky „doprovázet“ již od vchodových dveří. Jiným osobám, které se nemohou přesně legitimovat, anebo hlásí návštěvu momentálně nepřítomného uživatele jednotky, nemusí být vstup do domu umožněn. Objednané návštěvy opravářů jsou buď očekávány objednatelem, anebo jsou vybaveny klíčem, který jim zapůjčí SO nebo uživatel jednotky, pokud je objednavatelem.
 - b) Každý uživatel jednotky je povinen dodržovat obvyklá pravidla bezpečnosti a protipožární ochrany, zejména při manipulaci s elektrickými a plynovými spotřebiči.
 - c) Za bezpečnost a chování nezletilých dětí odpovídají jejich zákonní zástupci, kteří děti poučí o základních pravidlech bezpečnosti a chování v domě a v jeho bezprostředním okolí.
 - d) Výtah smí ovládat pouze osoba starší 10 let, s ohledem na jeho vyznačenou nosnost a vyvěšená pravidla provozu, umístěná na dveřích a v kabině výtahu.
3. Manipulace s hlavním uzávěrem vody, plynu, v domovní elektrické rozvodně (pro výtahy a pro osvětlení domu) a rozvodné skříně do jednotlivých bytů je povolena pouze oprávněným osobám, což neplatí v případě havárie či hrozícího rizika, kdy je každý povinen jednat tak, aby zabránil hrozícímu nebezpečí a škodám.
4. Vstup na střechu domu, do předávací stanice tepla a do strojoven výtahů je dovolen pouze oprávněným osobám.
5. Chodby před jednotlivými byty a přístup k únikovému schodišti ve všech podlažích musí být stále volně průchodné.
6. V případě vzniku požáru je nutno okamžitě varovat ostatní osoby v domě (voláním „HOŘÍ“), pokud je to možné, bezpečně opustit dům (pomoci osobám se sníženou pohyblivostí) a neprodleně přivolat hasiče (tel. číslo 150). Jestliže je to v silách osoby, která požár zjistila, je třeba okamžitě zahájit hašení požáru.
7. Při zjištění úniku plynu je nutno:

PRAVIDLA PRO SPRÁVU A UŽÍVÁNÍ SPOLEČNÝCH ČÁSTÍ DOMU
DOMOVNÍ ŘÁD

- a) ihned zhasnout všechny plameny (vypnout sporák, zhasnout svíčky, cigaretu apod.);
 - b) otevřít všechna okna a dveře a důkladně vyvětrat;
 - c) uzavřít všechny uzávěry plynu (sporák nebo hlavní uzávěr plynu v bytové jednotce nebo na stoupačce; hlavní uzávěr plynu pro celou budovu je umístěn u vchodu na severní straně budovy – označen HUP);
 - d) nepoužívat otevřený oheň (zápalky, zapalovač, svíčky);
 - e) nekouřit;
 - f) nepoužívat elektrické spotřebiče a nijak s nimi nemanipulovat;
 - g) nepoužívat elektrické zvonky u dveří a netelefonovat;
 - h) varovat ostatní osoby v domě, opustit dům, pomoci osobám se sníženou pohyblivostí;
 - i) informovat pohotovostní službu dodavatele plynu (tel. číslo 1239) – telefonujte mimo dům nebo mimo místo, kde plyn uniká).
8. Popelnice/Kontejnery na odpady jsou umístěny ve společných prostorách domu v suterénu (tj. patro -1) a místnosti označené jako „Popelárna“. Tyto nádoby jsou určeny pouze pro odpady typu „komunální odpad“. Je zakázáno odkládat jakýkoli odpad nebo nepotřebné věci všeho druhu mimo popelnice/kontejnery.
 9. Likvidaci stavebního odpadu, nábytku, nadrozměrných předmětů, odpadu určeného ke třídění a nebo likvidaci ekologickým způsobem zajistí jeho vlastník nebo jeho původce samostatně a na své náklady. V případě nutnosti likvidace odpadu, který bude odmítnut správcem odvozu odpadu (SAKO), budou takovéto náklady přefakturovány původci nebo hrazeny z příspěvků na údržbu a správu budovy.
 10. Kontejnery na tříděný odpad (papír, sklo, PET-lahve, textil) jsou řádně barevně označeny a umístěny na ulici Herčíkova (před MŠ Rozárka nebo restaurací „Portoriko“).
 11. Přístupové cesty před domy na západní a severní straně budovy jsou určeny pouze k pěšímu provozu (tzn. ke vstupu do budovy a k odchodu z ní) nebo k okamžitému naložení/vyložení vozidel. Tzn parkování vozidel je nežádoucí.
 12. Zatravněné plochy kolem budovy mají okrasný účel. Uživatelé jednotek nesmí znečišťovat tyto prostory žádnými druhy odpadků (papír, prázdné lahve atd.) ani na nich cokoli zanechávat (např. nábytek, nákupní vozíky apod.).
 13. Chov a držení psů v bytech podléhá obecně závazným právním předpisům a předpisům a vyhláškám Magistrátu Města Brna nebo Úřadu městské části Brno 12, Královo pole, kterými jsou majitelé psů povinni se řídit. Majitel je povinen odstranit znečištění, které jeho pes způsobí ve společných prostorách domu nebo na pozemku kolem budovy, který je ve spoluvlastnictví členů společenství.
 14. Chov živočichů, které mohou ohrozit zdraví nebo život ostatních osob v domě (živočichů jedovatých nebo jinak nebezpečných) je v domě povolen pouze po prokázání opatření vylučujících případný únik těchto živočichů mimo jednotku chovatele (např. šachtami a pod).
 15. Uživatel jednotky je povinen dbát na to, aby se předcházelo výskytu hmyzu v jeho jednotce a rozšiřování hmyzu v domě. Výskyt hmyzu je povinen neprodleně oznámit členu SO k zajištění příslušného zásahu. V tomto případě jsou všichni uživatelé jednotek, kterých se případný dezinfekční nebo dezinekční zásah týká, povinni na

Společenství vlastníků jednotek Herčíkova 2; Herčíkova 2, 61200 Brno

PRAVIDLA PRO SPRÁVU A UŽÍVÁNÍ SPOLEČNÝCH ČÁSTÍ DOMU
DOMOVNÍ ŘÁD

výzvu umožnit přístup do jednotky. V opačném případě, bude-li nutný opakovaný zásah z důvodu nezpřístupnění některé jednotky, budou náklady na marný zásah přeučtovány tomuto vlastníkovi jednotky.

VII. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

Domovní řád může být na základě vzniklých potřeb měněn nebo doplňován. Náměty k jeho doplnění nebo úpravám má právo podávat každý člen Společenství vlastníků Herčíkova 2. Schvalování navržených změn se provádí hlasováním na shromáždění Společenství vlastníků Herčíkova 2493/2. Hlasování mimo shromáždění tzv. per rollam nebude považováno za platné.