

Domovní řád

Čl. 1

ÚVODNÍ USTANOVENÍ

1. Domovní řád (dále jen „DŘ“) Společenství vlastníků domu Jizerská 2895, 2896, 2897, Ústí nad Labem (dále jen SVJ) definuje a upravuje podmínky a způsob užívání domu, bytů, nebytových prostor a společných částí domu. Základní práva a povinnosti vlastníků jednotek jsou uvedeny ve stanovách SVJ a tímto DŘ. Pro vztahy neřešené v těchto základních dokumentech platí příslušné zákony v aktuálně platném znění.
2. Ustanovení DŘ jsou závazná pro všechny osoby, které užívají byty, společné části a zařízení, tj. pro vlastníky bytů a členy jejich domácností a pro vlastníky bytů a jejich nájemníky. Pokud se tedy v DŘ hovoří o vlastníku jednotky, má se za to, že vlastník jednotky zajistí dodržování všech ustanovení DŘ i u osob, které byt užívají po dohodě s vlastníkem bytu. Vlastník bytu popř. osoba užívající byt po dohodě s vlastníkem je odpovědná i za chování své návštěvy.
3. DŘ má přispět k tomu, aby byl objekt řádně užíván, udržován na požadované úrovni, aby bylo zabráněno jeho poškozování a znehodnocování. Dodržováním zásad tímto DŘ vyhlášených je možno předcházet škodám, zajistit bezpečnost při užívání domu, a snižovat náklady při údržbě a opravách.
4. DŘ vychází z dobrých mravů a obecných zvyklostí a jejich dodržováním se předejde možným konfliktům a napětím v sousedských vztazích. Z tohoto důvodu je dodržování výše popsanych pravidel v rozsahu od povinnosti ze zákona až po dodržování vyplývající ze slušného chování a vzájemné lidské ohleduplnosti SVJ důsledně vyžadováno, a porušování podléhá postihům a sankcím, které budou kategoricky uplatňovány.

Čl. 2

UŽÍVÁNÍ JEDNOTEK A SPOLEČNÝCH ČÁSTÍ

1. Jednotka zahrnuje byt jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné. Jednotka je věc nemovitá, ohraničená vstupními dveřmi, uzavíracími ventily přívodu teplé a studené vody, plynoměrem a elektroměrem (§ 1159 Zákona č. 89/2012 - nový občanský zákoník). Dále pak veškerá vnitřní instalace (potrubní rozvody vody a plynu, ústředního topení, elektroinstalace), kromě stoupacích vedení až po uzavírací ventily a kromě hlavního potrubí odpadu. Součástí jednotky je dále sklep příslušející k dané jednotce.
2. Společné části definuje § 1160 Zákona č.89/2012 (nový občanský zákoník), který říká, že společné jsou alespoň ty části nemovité věci, které podle své povahy mají sloužit vlastníkům jednotek společně. Společnými jsou vždy pozemek, na němž byl dům zřízen, nebo věcné právo, jež vlastníkům jednotek zakládá právo mít na pozemku dům, stavební části podstatné pro zachování domu včetně jeho hlavních konstrukcí, a jeho tvaru i vzhledu, jakož i pro zachování bytu jiného vlastníka jednotky, a zařízení sloužící i jinému vlastníku jednotky k užívání bytu. To platí i v případě, že se určitá část přenechá některému vlastníku jednotky k výlučnému užívání. Rozumí se tím tedy části budovy ve společném spoluvlastnictví, určené pro společné užívání, a to zejména základy, nosné

zdi, vchody, schodiště, chodby, výtahy, střecha, hlavní vodovodní, kanalizační, elektrické a plynové sítě, prostory pro ukládání kol, sušení prádla, další místnosti bez konkrétního označení a chodba mezi sklepy.

3. Každý uživatel jednotky je oprávněn užívat veškeré společné části jen v souladu s jejich určením. Je povinen udržovat svou jednotku na svůj náklad ve stavu způsobitelném 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.
4. 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 adekvátní finanční plnění. Bez souhlasu statutárního orgánu a bez stavebního povolení není dovoleno provádět takové opravy jednotky a jejího zařízení, jimiž by byl měněn vzhled domu, ovlivněna jeho statika nebo jinak ovlivněna funkčnost technického zařízení domu (plyn, vytápění, voda, elektrotechnika, vzduchotechnika, domácí telefon, výtah, venkovní plášť, balkon, lodžie, televizní anténa apod.).
5. Vlastník jednotky, který poskytne svou jednotku do pronájmu nebo ji přenechá k dočasnému užívání třetí osobě nebo osobám, je odpovědný za to, že tyto osoby budou dodržovat platné zákony, stanovy a domovní řád v celém rozsahu. Současně oznámí statutárnímu orgánu počet osob, které budou 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 statutární orgán právo vlastníka vyzvat jak k úhradě případně vzniklých škod, tak i k ukončení tohoto nájemního vztahu.
6. Vlastník jednotky, který sám v domě nebydlí (buď jednotku pronajímá, nebo ji navštěvuje pouze krátkodobě), je povinen oznámit statutárnímu orgánu svou korespondenční adresu, nebo jiný způsob kontaktu za účelem doručování nutných informací, pozvánek event. zjišťování stanovisek případně rozhodnutí přijímaných mimo zasedání. Za takto vzniklé zvýšené náklady (poštovné, telekomunikační poplatky apod.) je statutární orgán oprávněn účtovat přiměřený paušální poplatek.
7. Vlastník jednotky a nájemce pronajaté společné části je povinen užívat jednotku, pronajatou společnou část a zařízení domu řádně a v souladu s jejich určením. Řádně používat služeb spojených s bydlením a zachovávat všechny předpisy o užívání jednotek a společných částí. Je povinen zachovat zásady občanského soužití a ustanovení tohoto DŘ a spoluvytvářet podmínky, zaručující všem obyvatelům domu nerušené užívání jednotek, společných částí a zařízení domu. Dále je povinen seznámit se s požární a poplachovou směrnicí a touto se řídit.
8. Uživatel jednotky je povinen oznámit předem provedení stavebních úprav v bytě statutárnímu orgánu, a pokud to vyžaduje stavební zákon, doložit i souhlas stavebního úřadu. Bez jejich vyjádření a povolení nelze tyto úpravy ani jiné podstatné změny realizovat, a to ani na svůj náklad. Jde zejména o zavádění nebo změnu vodovodního, elektrického, plynového a jiného vedení, odstraňování a vyměňování radiátorů ústředního topení, zazdívání nebo prorážení okenních a dveřních otvorů, odstraňování nebo zřizování příček, propojení bytů ap. Je-li podle zvláštních předpisů k takové úpravě nebo změně zapotřebí souhlasu jiného orgánu nebo organizace, musí si vyžádat též souhlas tohoto orgánu nebo této organizace. Nelze měnit barevný vzhled fasád, nátěr oken, lodžii apod.

9. Zřizovat a upravovat individuální televizní, rozhlasové a internetové antény, včetně antén pro příjem satelitního vysílání, lze jen po předchozím souhlasu statutárního orgánu, jako zástupce SVJ, a to za jasně definovaných a předem dohodnutých podmínek. Vždy musí být respektovány platné obecně závazné předpisy a normy. Antény, které byly instalovány bez souhlasu statutárního orgánu, nebo při jejich montáži nebyly dodrženy stanovené podmínky, musí být odstraněny na náklad toho, kdo je bez souhlasu nechal nainstalovat. Vlastník (uživatel) individuální antény odpovídá v kontextu s obecnými předpisy za škodu způsobenou domu při zřizování, případně užívání individuální antény, vč. nesplnění podmínek stanovených pro instalaci individuální antény na plášti domu.
10. Statutární orgán může žádat, aby věci upravené uživatelem bytu bez jeho souhlasu byly uvedeny do původního stavu. Uživatel bytu a nebytového prostoru odpovídá za veškeré škody, které vzniknou neodborným provedením změn a úprav.
11. SVJ je oprávněno provádět stavební úpravy nebo jiné podstatné změny v bytě jen po dohodě s vlastníkem bytu. Pro vlastníka bytu vyplývá z udržovacích povinností a v obecném zájmu nutnost strpět a umožnit provedení úprav nařízených kompetentním orgánem. V případě odmítnutí nebo neumožnění těchto úprav je vlastník bytu plně odpovědný za potenciální vzniklé škody. Hrozí-li nebezpečí z prodlení, nebo jde-li o obecný zájem, mohou nastat situace, kdy je nutné rychlým zásahem zabránit škodám většího rozsahu. V takovém případě je statutární orgán oprávněn za přítomnosti Policie ČR zajistit úřední otevření bytu. Musí při tom učinit taková adekvátní opatření, aby byl co nejvíce chráněn majetek uživatele bytu.
12. Společné části a zařízení, jimiž se rozumějí všechny části a zařízení v domě, které nejsou na základě platné smlouvy nebo z titulu vlastnického práva oprávněně užívány jedním nebo více uživateli, se užívají jen k účelům, ke kterým byly určeny. Vchody, chodby, schodiště a jiné společné části se udržují volně.
13. Pokud není určena místnost, a je to účelné a možné, vyhradí statutární orgán společnou místnost pro umístění kočárků a jízdních kol. V jiném případě se umísťují v bytech, event. k nim příslušných sklepech. V ostatních společných částech není přípustné tyto předměty umísťovat.
14. Umísťování jakýchkoli dalších předmětů nepatřících k vybavení domu ve společných částech zásadně není dovoleno, zejména v blízkosti hydrantů a na balkonech v mezipatrech.
15. Jestliže znečištění společných částí domu vzniklo provozem (např. manipulací s materiálem, zbožím) hospodářské nebo jiné organizace, musí být odstraněno organizací, která znečištění zavinila, nebo z jejího provozu vzniklo.
16. Větrání bytů do vnitřních částí domu je zakázáno, pokud k tomu nejsou tyto části určeny.
17. Ve společných částech domu platí zákaz kouření a manipulace s otevřeným ohněm.

Čl. 3

ZAJIŠTĚNÍ POŘÁDKU A ČISTOTY

1. Vlastníci bytů zajišťují, aby chodník před domem (pokud přísluší k domu a je v majetku SVJ) byl řádně a včas udržován, tj. zbaven nečistoty, smetí, sněhu a při náledí posypán zdrsňujícím materiálem dle stanoveného rozpisu a konkrétních podmínek k tomu určených statutárním orgánem, pokud toto není zajištěno smluvně externím subjektem.

2. Pořádek a čistotu ve společných částech domu zajišťují uživatelé bytů v domě dle stanoveného týdenního rozpisu, pokud toto není zajištěno smluvně externím subjektem.
3. Jedná se zejména o tyto práce: mytí a stírání schodů a chodeb, udržování čistoty ve společných částech domu ve sklepě, mytí schodišťových oken, zábradlí, osvětlovacích zařízení, vchodových dveří, výtahové kabiny, chodníků přilehlých k nemovitosti a cest vedoucích do ulice, ke vchodu do domu a ke společným částem a zařízení domu. Schody a chodby je nutno mýt podle potřeby, rozpisu a podmínek dohodnutých shromážděním vlastníků. Čistit včetně zábradlí, stejně tak i výtahové kabiny, schodů do sklepa, volných prostor ve sklepě a balkonů v mezipatře, pokud nejsou vyhrazeny smluvně pro jednoho nebo více uživatelů.
4. Rozsah prací uvedených v článku 3 Domovního řádu (ZAJIŠTĚNÍ POŘÁDKU A ČISTOTY, bod 3), může být usnesením shromáždění vlastníků rozšířen.
5. Smetí a odpady se vysypávají pouze do nádob k tomu určených a to takovým způsobem, aby byla zachována okolní čistota. Nádoby na komunální odpad musí být umístěny na místě primárně určeném a obvyklém, aby tak jejich běžné využívání nezpůsobilo hygienické a estetické závady, a odkud je lze bez zvláštních potíží a časových ztrát vyvážet ke sběrným vozům. Nádoby na komunální odpad musí být plněny tak, aby po naplnění bylo možno víko nádoby uzavřít. Není dovoleno do sběrných nádob sypat suť, posekanou trávu a suroviny určené pro sběr. Jiné předměty, které není dovoleno do sběrných nádob umísťovat, musí odstranit na svůj náklad vlastník bytu. Sběrné nádoby musí být po vyprázdnění dány zpět na původní místo.
6. Zamykání domu se řídí rozhodnutím statutárního orgánu popř. usnesením shromáždění vlastníků.
7. Dohled na společná zařízení domu zajišťuje statutární orgán.

Čl. 4

INFORMAČNÍ ZAŘÍZENÍ NA DOMECH

1. Vývěsky, nápisy a jiná informační, nebo reklamní zařízení (neonové reklamy ap.) mohou být umístěny na domech a uvnitř domu jen se souhlasem statutárního orgánu popř. souhlasem vyjádřeným v usnesení shromáždění vlastníků. Je-li k tomu potřeba podle zvláštních předpisů povolení kompetentního orgánu, musí být předem vyžádáno.
2. Jakmile právo na umístění informačního zařízení zanikne, odstraní je dosavadní uživatel a uvede na svůj náklad vše do původního stavu.
3. Byty musí být opatřeny orientačními pořadovými čísly, stejně tak jednotlivá podlaží. Provedení zajišťuje statutární orgán.
4. Vlastníci jednotek jsou povinni u zvonků do bytů a na poštovních schránkách v místě k tomu určeném vyznačit své jméno a jméno případných podnájemníků/nájemníků.
5. Statutární orgán umístí na viditelném místě informační tabuli na které budou vlastníci bytů v domě informováni o všech důležitých sděleních a opatřeních týkajících se údržby a užívání bytů a poskytování služeb, užívání společných prostor a zařízení domu. O informační tabuli pečuje statutární orgán.

Čl. 5

HLAVNÍ UZÁVĚRY V DOMĚ

1. K hlavním uzávěrům vody a plynu, kanalizačním čistícím otvorům a jiným podobným zařízením, pokud jsou ve společných částech, musí být vždy zajištěn volný přístup. Jsou-li tato zařízení umístěna v místnostech určených k výhradnímu užívání uživateli

bytu, nebo provozních místnostech, musí být učiněna taková opatření, aby k nim byl v případě nutnosti přístup i za nepřítomnosti daného uživatele bytu, nebo příslušníků jeho domácnosti. Stejná povinnost platí i po skončení provozu v provozních místnostech. Dveře, za kterými jsou umístěny hlavní uzávěry vody, plynu atd. musí být řádně a viditelně označeny tabulkami sdělujícími tuto informaci.

2. Osoba, která uzavřela domovní uzávěry vody, plynu ap., je povinna zajistit, aby jejich uzavření a opětné otevření bylo uživatelům včas oznámeno. Tuto povinnost má statutární orgán i v případě, kdy je přechodně uzavřen přívod teplé vody, nebo znám a určen den uzavěru vody při provádění drobných oprav uživatelů bytu.

Čl. 6

KLÍČE A JEJICH UŽÍVÁNÍ

1. Každý uživatel bytu má právo na dva klíče (dvě karty event. dva čipy) od hlavních vstupních dveří do domu, popřípadě od výtahu, jeden klíč od poštovní schránky. Případné další požadavky jsou řešeny ve spolupráci se statutárním orgánem a na náklady vlastníka.
2. Klíče od uzamykatelných společných částí v domě, od místnosti, kde jsou uzávěry vodovodu, plynovodu, od stoupaček ústředního topení a od strojovny výtahu, jsou uloženy na místě k tomu určeném. Místo, kde jsou klíče uloženy a jméno osoby odpovědné za uložení klíčů, musí být uvedeno na informační tabuli. O jejich umístění rozhoduje statutární orgán.
3. Po zániku práva na vlastnictví jednotky je původní vlastník povinen odevzdat novému vlastníku všechny klíče, které má k zámkům v domě.

Čl. 7

ZAMYKÁNÍ DOMU

1. Vlastníci jsou povinni zamykat vchody domu v době nejméně od 22.00 hodin do 06.00 hodin. Společenství vlastníků může usnesením shromáždění vlastníků přijmout jiná opatření, například, že dům (vchod) bude trvale zamykán.
2. V každém případě však musí být zabezpečena taková technická a organizační opatření, aby nebylo bráněno úniku z domu v případě požáru či jiného nebezpečí, vstupu jiným orgánům při výkonu jejich povinností, nebo případné donášce pošty, novin atp.

Čl. 8

OSVĚTLENÍ SPOLEČNÝCH PROSTOR

1. Statutární orgán zajistí osvětlení společných částí, chodeb a vchodů (s přihlédnutím k obecně platným normám vydaných pro osvětlení společných částí domu) tak, aby byla zajištěna bezpečnost osob v domě se pohybujících.
2. Statutární orgán zajistí nouzové osvětlení ve věžových domech pro případ výpadku elektrické energie.

Čl. 9

PRANÍ A MANDLOVÁNÍ PRÁDLA

1. Společné prádelny, mandlovny nebo žehlírny (jsou-li zřízeny) používají uživatelé dle rozpisu vedeného statutárním orgánem. Všechny technické prostředky jsou uživatelé povinni používat šetrně, dle návodu, s cílem chránit společný majetek. V případě zjištění poruchy uživatelem je tento povinen tuto skutečnost neodkladně hlásit statutárnímu orgánu.

2. S vybavením prádelny a mandlovny je nutno zacházet s největší pozorností a opatrností. Při praní je nutno větrat, aby toto vybavení, a dále stropy a stěny prádelny nebylo zbytečně poškozováno párou. Není dovoleno odtok splašků urychlovat vyjmutím ochranné mřížky a nádoby z prádelní výpusti, stejně tak je nepřípustné větrání do vnitřních částí domu.
3. Po použití prádelny nebo mandlovny má uživatel za povinnost tuto řádně uklidit a vyčistit, a klíče odevzdat určené osobě. Tato je následně povinna zaznamenat stav elektroměru (spotřebu el. energie za použití praček nebo mandlu), stav vodoměrů SV a TUV (spotřebu vody), a zkontrolovat celkový stav zařízení, stejně tak úroveň pořádku v prádelně, nebo mandlovně.
4. Shromáždění vlastníků může obecná pravidla užívání společných zařízení svým usnesením upravit, a dané úpravy vyvěsit ve společných částech domu.
5. Provoz pračky v bytě musí být ukončen nejpozději ve 22.00 hodin, přičemž je povinností uživatele učinit taková protihluková opatření (např. podložení pračky), aby její používání nerušilo ostatní uživatele.
6. Instalace a následné používání praček v bytech musí odpovídat příslušným předpisům.
7. Poškození a závady, které následkem praní vzniknou v bytě, nebo jsou jimi zasaženi ostatní vlastníci bytů a domu, je dotyčný, který škodu způsobil, povinen neodkladně odstranit na svůj náklad.

Čl. 10 POUŽÍVÁNÍ SUŠÁREN

1. Společné sušárny se používají výhradně k účelu, ke kterému byly zřízeny. Není zde dovoleno uskladňovat žádné předměty, ani jiné věci uživatelů. Toto se netýká sušáren na jednotlivých podlažích v domě, kdy je nutná dohoda, nebo souhlas uživatelů bytů daného podlaží. V době poklesu venkovní teploty pod bod mrazu nesmí být otevírána větrací okénka.
2. Pro používání sušárny platí pravidla (systém pořadí) jako u společné prádelny nebo mandlu, systém pořadí je plně v kompetenci statutárního orgánu.
3. Užívá-li vlastník bytu k sušení prádla lodžie (balkón), je zapotřebí dbát na to, aby voda z prádla nestékala na venkovní plášť potažmo okna či lodžie (balkóny) v nižších podlažích.

Čl. 11 OKNA A LODŽIE

1. Při pěstování květin na lodžích (oknech) je nutné nádoby s květinami umístit a zajistit tak, aby nedošlo k jejich pádu. Při jejich zalévání je nutné pečovat o to, aby voda nestékala po venkovním plášti a oknech či lodžích v nižších podlažích.
2. Veškeré věci odložené na oknech a lodžích musí být zajištěny proti pádu. Je zakázáno vyhazovat z oken a lodží jakékoliv předměty.
3. Na lodžích je zakázáno rozdělávat oheň a grilovat, stejně tak není přípustné obtěžovat ostatní uživatele bytů jakýmkoliv kouřem (i cigaretovým), nebo zde umísťovat předměty, jejichž pach může být na obtíž (barvy, ředidla, rychle se kazící potraviny apod.)

Čl. 12 POUŽÍVÁNÍ SKLEPU

1. Sklep musí být označen shodným číslem jako číslo bytu.

2. Jsou-li sklepní prostory odděleny od ostatních společných částí samostatnými dveřmi, může statutární orgán stanovit, že dveře budou trvale uzamykány. V takovém případě předá každému uživateli klíč, a tím mu tak zajistí nerušený přístup do sklepa.
3. Ve sklepních prostorách platí obecně závazné, právní, bezpečnostní a požární předpisy, zákaz skladování pohonných hmot, toxických látek, motorových olejů, motocyklů, motorových kol apod.
4. Kouření a užívání otevřeného ohně ve sklepě je zakázáno.
5. Dosáhne-li venkovní teplota bodu mrazu, musí být sklepní okna uzavřena.

Čl.. 13

DRŽENÍ DOMÁCÍCH ZVÍŘAT

1. Chovat nebo držet domácí zvířata je dovoleno jen tehdy, pokud je o ně řádně pečováno a nepůsobí-li jejich držení hygienické, zdravotní, veterinární nebo jiné provozní závady a neohrožují-li bezpečnost ostatních uživatelů bytů, a čistotu a klid v domě.
2. V zájmu zachování hygieny, čistoty a pořádku v domech, bezpečného a klidného občanského soužití je majitel domácího zvířete povinen zejména:
 - a) opatřit psa vodítkem ve společných částech domu
 - b) dbát, aby domácí zvířata jinak neznečišťovala společné prostory domu, jakož i přilehlé pozemky ve vlastnictví SVJ. Dojde-li ke znečištění, je majitel povinen neprodleně znečištění odstranit.
 - c) zamezit volnému pobíhání zvířat a rušit ostatní občany hlasovými projevy zvířete
 - d) důsledně dbát základních pravidel hygieny a čistoty, ochrany zdraví a bezpečnosti spolubydlících a pečovat, aby držení domácích zvířat nedávalo podnět k narušení občanského soužití a dobrých mravů v domě.

Čl.. 14

KLID V DOMĚ

1. Vlastníci bytu jsou povinni trvale se chovat tak, a zároveň činit taková vhodná opatření aby oni sami, případně osoby, které s nimi bydlí, a dále návštěvy neobtěžovali sousedy nadměrným hlukem.
2. Právo na nerušený odpočinek vyžaduje, aby v době nočního klidu v pracovní dny, což je od 22.00 do 06.00 hodin, v sobotu, neděli a o státem uznaných svátcích do 08.00 hodin bylo zabráněno jakémukoliv hluku. V uvedené době není dovoleno hrát na hudební nástroje, zpívat, hlučně se bavit a vykonávat jakoukoliv činnost, která působí hluk (např. bouchání dveří). Dále je třeba ztlumit rozhlasové a televizní přijímače – poslech reprodukováného slova a hudby, aby jejich provozování nerušilo ostatní uživatele. Vzhledem ke směnnosti některých uživatelů je třeba zohlednit právo na odpočinek těchto uživatelů i ve dne.
3. O nedělích a státem uznaných svátcích není dovoleno provádět v bytech a společných prostorech domu jakékoliv řemeslné práce, které narušují právo na odpočinek ostatních vlastníku bytů.
4. Vlastníci bytu jsou rovněž povinni zajistit odrušení svých el. spotřebičů a přístrojů, pokud jejich provoz působí závady v příjmu rozhlasových a televizních přijímačů.

Čl. 15

SANKČNÍ OPATŘENÍ

1. Výše sankčního opatření za porušení povinností daných platnou legislativou České republiky, stanovami, a DŘ se stanoví dle přílohy *Sazebník sankcí - smluvních pokut*.

2. Rozhodnutí o udělení sankce je vlastníkovvi jednotky oznámeno písemně s odpovídajícím zdůvodněním. Za vypracování a předání rozhodnutí odpovídá statutární orgán.
3. Pokud vlastník jednotky s uloženou sankcí nesouhlasí, má právo podat do 14 kalendářních dní od doručení rozhodnutí o sankci odvolání k Shromáždění vlastníků. Svoje odvolání předá písemně statutárnímu orgánu.
4. Pokud se vlastník jednotky proti uložené sankci dle Článku 15 (SANKČNÍ OPATŘENÍ), odstavec 3. Domovního řádu neodvolá, má se za to, že s uloženou sankcí vyjádřil souhlas, a má povinnost uvedenou sankci zaplatit dle instrukcí statutárního orgánu.
5. Statutární orgán projedná všechny námitky proti uděleným sankcím na nejbližším shromáždění vlastníků. O výsledku projednání bude vlastník jednotky, kterému byla sankce udělena, a který se odvolal, písemně vyrozuměn společně s instrukcemi, jak a v jakém termínu lze tuto sankci uhradit (pokud nebylo na shromáždění vlastníků rozhodnuto jinak).

Čl. 16

SPOLEČNÁ A ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

1. Dojde-li ke sporu ve vztazích upravených tímto DŘ, bude je řešit příslušný orgán SVJ, pokud není stanovena příslušnost soudu nebo jiného orgánu podle zvláštních předpisů.
2. Zaviněné porušení povinností stanovených tímto DŘ, které vede k rušení veřejného pořádku a soužití uživatelů, se posuzuje jako přestupek ve smyslu zákona č. 250/2016 Sb. v platném znění, případně příslušných právních norem (trestní zákon).
3. DŘ může být podle potřeby doplňován formou dodatků, které musí být projednány a schváleny shromážděním vlastníků. Dodatek DŘ je nedílnou součástí a tvoří s ním nedělitelný celek.
4. Tento Domovní řád nabývá účinnosti dnem 21.11.2018.

SAZEBNÍK SANKCÍ – SMLUVNÍCH POKUT

Společenství vlastníků domu Jizerská 2895, 2896, 2897, Ústí nad Labem

Stanovy společenství dávají možnost udělení finanční sankce formou smluvní pokuty každému členovi společenství, který řádně neplní povinnosti člena společenství vlastníků. Stanoví také zodpovědnost vlastníka jednotky za zajištění dodržování všech ustanovení stanov a domovního řádu, a to všemi osobami, které užívají byty, společné části a zařízení, tzn. stanoví zodpovědnost pro vlastníky bytů, členy jejich domácností v domě, nájemníky a podnájemníky. Společenství vlastníků tímto dokumentem stanovuje částky sankcí pro jednotlivá porušení domovního řádu a stanov společenství.

Při prvním porušení domovního řádu konkrétním vlastníkem je uplatněna sankce ve výši uvedené ve sloupci "první". Při opakovaném nebo soustavném porušování stejného ustanovení domovního řádu je uplatněna částka uvedená ve sloupci "další", přičemž se za opakované nebo soustavné porušování považuje situace, kdy přes udělení sankce nedojde k nápravě ani ve lhůtě 14 dní od doručení písemného oznámení o udělení sankce vlastníkov, nebo když v době kratší než půl roku od posledního doručení oznámení sankce vlastníkov dojde k novému porušení stejného ustanovení.

při porušení povinnosti	první	další
řídít se pravidly pro užívání společných částí	500 Kč	1.000 Kč
řádně udržovat užívané prostory	500 Kč	1.000 Kč
zdržet se ohrožení, změny a poškození společných částí	500 Kč	1.000 Kč
nenarušovat práva jiných vlastníků jednotek	500 Kč	1.000 Kč
umožnit společenství kontrolu a manipulaci se zařízeními měřícími spotřebu	500 Kč	1.000 Kč
nebránit změnám společných částí uvnitř bytu	500 Kč	1.000 Kč
oznámit stavební úpravy v bytě a umožnit kontrolu	500 Kč	2.000 Kč
obstarat si souhlas společenství se zásahy do společných částí před jejich provedením	2.000 Kč	10.000 Kč
předat ověřenou projektovou dokumentaci společenství	500 Kč	2.000 Kč
umožnit vstup do bytu v souvislosti s havárií	500 Kč	2.000 Kč
sdělit kontakt na osobu, která umožní neprodlený vstup do bytu pro případ havárie	200 Kč	400 Kč
oznámit nepřítomnost delší než 2 měsíce	200 Kč	400 Kč
bez souhlasu společenství neprovádět změny zařízení jednotky, které mohou ovlivnit funkčnost tech. zař. domu	500 Kč	2.000 Kč
užívat spol. části jen podle jejich určení	500 Kč	2.000 Kč
umožnit zpřístupnění společných částí výlučně užívaných uživatelem jednotky, ve kterých je hlavní uzávěr rozvodů v domě	500 Kč	2.000 Kč

při porušení povinnosti	první	další
oznámit plánované uzavření a opětovné otevření domovních uzávěrů rozvodů	500 Kč	1.000 Kč
zákazu umísťování předmětů do společných částí	500 Kč	1.000 Kč
umísťovat předměty a provést úpravu povrchu domu pouze se souhlasem společenství	2.000 Kč	10.000 Kč
nezasahovat do zařízení domovního telefonu	500 Kč	2.000 Kč
zákazu větrání bytu do společných částí	500 Kč	1.000 Kč
zákazu kouření a otevřeného ohně ve společných částech	1.000 Kč	2.000 Kč
dodržovat klid a pořádek ve společných částech	500 Kč	1.000 Kč
odkládat odpad pouze do určených sběrných nádob	200 Kč	500 Kč
odstranit mimořádné znečištění společných částí	200 Kč	500 Kč
uzamykat dveře do sklepních prostor	200 Kč	500 Kč
dodržovat bezpečnostní a požární předpisy v celém domě	200 Kč	500 Kč
sklepní prostory větrat tak, aby nebylo umožněno vniknutí cizích osob a v zimě tyto prostory nepromrzly	200 Kč	500 Kč
po opuštění sklepních prostor zhasínat světla	100 Kč	200 Kč
neobtěžovat ostatní hlukem a pachem způsobeným domácími zvířaty	200 Kč	1.000 Kč
zamezit volnému pobíhání domácích zvířat, nepřechovávat a nekrmit je ve spol. částech, odstranit případné znečištění	200 Kč	500 Kč
označit zvonky a schránku jménem	200 Kč	500 Kč
zdržet se zásahu do zvonkového panelu u vstupu do domu	200 Kč	500 Kč
neumísťovat nic na informační tabuli v domě bez svolení domovníka nebo statutárního orgánu společenství	200 Kč	500 Kč
neobtěžovat sousedy nadměrným hlukem	500 Kč	2.000 Kč
dodržovat noční klid	500 Kč	2.000 Kč
dodržovat dobu pro stavební a řemeslné práce	500 Kč	2.000 Kč
zamezit pádům věcí z oken a lodžii, nic z nich nevyhazovat	200 Kč	1.000 Kč
zamezit stékání vody z rostlin na oknech a lodžii	200 Kč	500 Kč
zamezit stékání vody z věcí sušených v oknech a na lodžii	200 Kč	500 Kč
zákazu otevřeného ohně a grilování na lodžii	500 Kč	1.000 Kč
neobtěžovat ostatní užívatelé bytů kouřem a pachy	500 Kč	1.000 Kč
bránit znečišťování domu ptačím trusem a vytváření ptačích hnízd na lodžii a oknech	500 Kč	1.000 Kč

Tento sazebník byl schválen na ustavujícím shromáždění vlastníků konaném dne 21.11.2018.