

Domovní řád

**Společenství vlastníků jednotek
pro dům Družstevní 407/21, 408/23, 409/25,
400 07 Ústí nad Labem – Krásné Březno
IČO : 254 29 442 ve vložce 515 u Krajského soudu v Ústí nad Labem**

Platnost a účinnost od 01. 12. 2018 na dobu neurčitou

Domovní řád společenství vlastníků jednotek v následném znění odpovídá obsahově všem ustanovením o bydlení v obytném domě, zákonům o vztazích, právech a povinnostech, které musí dodržovat všichni vlastníci, nájemníci a osoby pobývající v bytovém domě, nebo na pozemcích, kde ze zákona bylo založeno společenství vlastníků jednotek (dále jen „společenství“). Vychází především ze zákona 89/2012Sb., Zákona 250/2016Sb. a dalších platných zákonů a nařízení vztahujících se ke společnému bydlení v obytných (panelových) domech a vztahům společenství lidí. Tento Domovní řád je spjat a v souladu se Stanovami společenství vlastníků jednotek.

Čl. I.

Úvodní ustanovení.

- 1) Domovní řád (dále jen „DŘ“) definuje a upravuje podmínky, způsob užívání domu, bytů, nebytových prostor, společných částí domu a pozemků společenství vlastníků pro dům Družstevní 407/21, 408/23, 409/25, 400 07 Ústí nad Labem. DŘ dále vymezuje základní práva a povinnosti vlastníků jednotek, uživatelů bytů a dalších osob pobývajících v domě nebo na pozemcích, jakož i základní způsob chování těchto na uvedených místech. DŘ upravuje podmínky a ostatní vztahy mezi společenstvím vlastníků, vlastníky jednotek, uživateli bytů a dalšími osobami pobývajících v bytovém domě nebo na pozemcích. Vytváří soubor prostředků, metod a opatření k realizaci zákonných předpisů pro bydlení, poskytování a využívání služeb poskytovaných k bydlení. Zavazuje všechny vlastníky bytů, uživatele bytů, nájemníky a osoby užívající dům a pozemky společenství a tvoří spolu se stanovami společenství a obecně platnými předpisy základní dokument blíže upravující výkon uživatelských práv. DŘ vychází z dobrých mravů a obecných zvyklostí v daném domě společenství vlastníků. 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 domu a zařízení a pozemky, tj. pro vlastníky bytů a členy jejich domácností, pro nájemníky bytů a členy jejich domácností a pro všechny osoby s jejich souhlasem zdržujících se v domě a na pozemcích. Vztahuje se též na právnické osoby vlastníci v domě bytovou jednotku, nebytový či jiný prostor, nebo mající zde nájemní vztah. Z těchto důvodů je v DŘ použito, pokud se týká souhrnně osob vlastník jednotky, nájemník, osoba jejich domácnosti a osoby zdržující se s jejich vědomím v domě a na pozemcích, právnická osoba, označení „uživatel jednotky“ (dále jen „uživatel“).
- 3) Vlastník bytu odpovídá a nese přímou osobní odpovědnost za chování a jednání uživatelů a osob, které se s jeho souhlasem nebo vědomím v bytě, v domě, nebo na pozemcích společenství zdržují, včetně osob nezletilých. Uživatel je pak odpovědný za chování své návštěvy.
- 4) Porušování ustanovení Stanov společenství nebo DŘ podléhá sankcím – smluvním pokutám, které budou uplatňovány vůči vlastníku bytové jednotky.

Čl. II.

Základní pojmy

- 1) Bytovou jednotkou (§1159 Zákona č.89/2012 - nový občanský zákoník), se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou v rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení a jsou odděleny

prostorově od ostatních částí domu. Bytová jednotka je věc nemovitá, ohraničená vstupními dveřmi, okny, uzavíracími ventily přívodu teplé a studené vody, bytovým elektroměrem, dále pak do bytu přináležejí veškerá vnitřní instalace, ústřední topení po matice vedení (kromě stoupacích vedení až po uzavírací ventily, matice radiátorů a hlavního potrubí odpadu). Součástí bytové jednotky jsou i uzamykatelné vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem používány (např. sklepní koje, spíží komory mimo byt, apod.). Soubor těchto místností bude dále označen jako „byt“ (dále jen „byt“).

- 2) Společné části domu a pozemků (§1160 Zákona č.89/2012 - nový občanský zákoník), jsou alespoň ty části nemovité věci, které podle své povahy mají sloužit vlastníkům jednotek společně. Společnými částmi domu jsou části domu určené pro společné užívání, zejména pozemky pod stavbou a další pozemky okolo domu, základové konstrukce včetně izolací, střecha, hlavní svislé a vodorovné konstrukce, fasáda, schodiště, chodby, balkóny přímo přístupné ze společných částí domu, prádelna, sušárna, kočárkárna, kolárna, úklidová místnost, výtahy, kotelna, rozvody domácích telefonů, zvonky, rozvody tepla po první matice radiátorů a ventilů, rozvody studené a teplé vody po vodoměr, kanalizace domu, rozvody kanalizace končí u zaústění do svislých stoupacích potrubí v instalačních šachtách, rozvody silnoproudé elektroinstalace končí u elektroměru, slaboproudé elektroinstalace u rozvaděče popř. u zařízení příslušného dodavatele telekomunikačních či obdobných služeb, vzduchotechnické rozvody větrání a odsávání včetně všech jejich prvků (vyjma ventilátorů v bytových jednotkách), osvětlení společných částí domu, společné televizní antény (dále jen „společné části“).
- 3) Nebytovým prostorem jsou jednotlivé místnosti nebo soubory místností, které jsou určeny k jiným účelům než k bydlení. Nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu ani společné části domu. (dále jen „nebytový prostor“)
- 4) Vlastníkem bytové jednotky (dále jen „vlastník“) v domě (včetně příslušenství) je fyzická nebo právnická osoba, která je zapsaná jako vlastník u příslušného katastrálního úřadu a je členem společenství vlastníků pro dům Družstevní 407/21, 408/23, 409/25, 400 07 Ústí nad Labem.
- 5) Nájemník je osoba/osoby užívající na základě smlouvy (i ústní) s vlastníkem nebo společenstvím určitou bytovou jednotku, nebo nebytový prostor, nebo společný prostor domu, nebo pozemek.
- 6) Uživatel je souhrnně vlastník nebo nájemník, a osoby s nimi užívající prostor bytu a domu, též všechny osoby s jejich souhlasem zdržující se v domě a na pozemcích společenství a to včetně osob právnických majících obdobný status (mimo návštěvy nepřekračující 24 hodin).
- 7) Smluvní pokuta – sankce je finanční opatření mající motivační charakter pro dodržování ustanovení Stanov společenství a Domovního řádu (dále jen „sankce“). Jsou stanovovány dle sazebníku sankcí – smluvních pokut, které jsou součástí domovního řádu.

Čl. III.

Práva a povinnosti vyplývající z užívání bytu / nebytového prostoru

- 1) Každý vlastník i uživatel bytové jednotky je při výkonu svých práv povinen dbát a svým chováním přispívat, aby v domě bylo vytvořeno prostředí, které zajišťuje všem ostatním uživatelům bytů řádný a neomezený výkon jejich práv. Výkon práv a povinností, vyplývajících z užívání bytu, nesmí bez právního důvodu zasahovat do oprávněných zájmů jiných osob a nesmí být v rozporu s dobrými mravy a občanským soužitím. Vlastník jednotky odpovídá, že DŘ bude dodržován všemi uživateli a osobami užívající byt a pozemky, včetně nezletilých osob.
- 2) Vlastník i uživatel bytu je povinen řádně užívat byt, společné části domu a pozemky společenství, a řádně užívat služby, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu. Dále je povinen po předchozím oznámení umožnit přístup do bytu či nebytového prostoru za účelem zjištění technického nebo hygienického stavu bytu (nebytového prostoru) a provedení odečtu, kontroly, případně výměny měřidel tepla, teplé a studené vody a provedení příslušných revizí nebo oprav v bytě které jdou na vrub společenství a jsou potřebné k řádnému výkonu správy domu, případně výkonu vlastnického práva jiného vlastníka jednotky.
- 3) Bez souhlasu statutárního orgánu společenství, případně i schválení shromážděním dle stanov společenství vlastníků jednotek (dále jen „shromáždění“) a bez stavebního povolení či ohlášení (dle stavebního zákona) nesmí uživatel jednotky provádět stavební úpravy bytu ani jiné

podstatné změny v bytě, které by mohli omezit práva ostatních uživatelů nebo omezit možnost užívání společných částí. Není dovoleno provádět takové úpravy jednotky a jejího zařízení, jimiž by byl měněn vzhled domu, ovlivněna jeho statika nebo jinak ovlivněna funkčnost technického zařízení domu (vytápění, voda, elektrotechnika, vzduchotechnika, domácí telefon, výtah, televizní anténa apod.).

- 4) Vlastník jednotky, který poskytne svou jednotku do nájmu nebo ji přenechá k dočasnému užívání třetím osobám, je odpovědný za to, že tyto osoby budou dodržovat domovní řád v celém rozsahu, stanovy společenství a další obecně platné zásady slušného občanského soužití. Pokud by osoby užívající jednotku nerespektovaly zásady stanovené tímto domovním řádem, stanovy společenství anebo obecně platné zásady slušného občanského soužití, má statutární orgán společenství právo uživatele jednotky vyzvat ke sjednání nápravy, k úhradě případně vzniklých škod, tak i zasláním výzvy k ukončení takového nájemního vztahu. Pokud vlastník nesjedná v určené lhůtě nápravu, nebo se i přes krátkodobé sjednání nápravy porušování ze strany nájemce opakuje, má statutární orgán právo uplatnit opakovaně vůči vlastníku bytové jednotky sankci dle tohoto DŘ a podle typu porušení. V případě neúčinnosti těchto kroků (včetně sankce) má právo statutární orgán obrátit se na soud k vydání opatření.
- 5) Vlastník jednotky je povinen nahradit škody, které na jiných jednotkách nebo společných částech domu, zařízení domu nebo na pozemcích způsobil on sám, členové jeho domácnosti nebo jiní uživatelé, jimž umožnil vstup do domu nebo na pozemek. Náhradou škody se rozumí buď uvedení do původního stavu na své náklady, nebo finanční náhrada odpovídající hodnotě, aby byl stav uveden do původního. Pokud škodu způsobí nájemník, nebo jiný uživatel, odpovídá za náhradu škody dle tohoto ustanovení vlastník jednotky.
- 6) Mezi základní preventivní opatření k předcházení poruch uvnitř bytové jednotky, které mohou ovlivnit řádný provoz domu patří zejména:
 - a) nepřetěžovat elektrickou instalaci používáním náročnějších spotřebičů, než připouští norma a umožňuje technický stav elektroinstalace v jednotce a v domě,
 - b) pravidelně, alespoň 1x ročně protáčet uzávěry (termostatické hlalice) radiátorů, ventilů teplé a studené vody a uzávěry přívodu vody do nádrže klozetové mísy v bytové jednotce, aby nedošlo k jejich znehybnění,
 - c) průběžně kontrolovat odkapávání vody z vodovodních baterií a únik vody na klozetu (čeření hladiny) a při zjištění úniku zajistit na své náklady jejich opravu,
 - d) používat v bytových jednotkách pouze homologované a nepoškozené spotřebiče.Za dodržování těchto bodů odpovídá vlastník jednotky včetně úhrad za vzniklé závady a škody.
- 7) Pro případ možného vzniku havarijních situací je uživatel jednotky (nebytového prostoru) povinen sdělit statutárnímu orgánu společenství své aktuální telefonní číslo a případně kontakt na osoby, která umožní bez zbytečného prodlení vstup do jednotky. Tyto informace a kontakty je povinen udržovat v aktuálním a funkčním stavu.
- 8) V případě svojí nepřítomnosti v jednotce (nebytovém prostoru), která má být delší než dva měsíce, by měl uživatel jednotky písemně oznámit statutárnímu orgánu společenství (nebo alespoň sousedům na patře) adresu a telefon osoby, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do jednotky (nebytového prostoru), bude-li toto nezbytně zapotřebí. Pokud toto ustanovení uživatel nesplní, bude postupováno pro vstup do jednotky dle zákona. Veškeré škody vzniklé z takového jednání jdou na vrub vlastníka jednotky. V případě, že se nebude jednat o havarijní stav, ale bude vstup vyžadován na základě Stanov, nebo DŘ, bude postupováno dle jednotlivých ustanovení těchto dokumentů.

Čl. IV.

Držení domácích zvířat

- 1) Vlastník bytu nese plnou odpovědnost za domácí zvířata, která jsou v bytě jím užívaném, nebo jím pronajatém držena. Případné škody nebo znečištění způsobené na jiných bytových jednotkách, společných částech domu, zařízení nebo vybavení domu je povinen uhradit, nebo zajistit uvedení do původního stavu vlastník jednotky a to nejdéle do 7mi dnů od zjištění události, nebo od doby, kdy se o události mohl dozvědět.

- 2) V případě chovu domácích zvířat je každý uživatel jednotky povinen:
- a) dbát, aby nedocházelo k obtěžování zejména pachem, hlukem, fekáliemi, znečišťováním jiných bytových jednotek, nebo společných částí domu, dodržovat hygienické, veterinární a bezpečnostní předpisy. Je povinen zamezit volnému pobíhání jím držených domácích zvířat, nepřechovávat zvířata a nekrmit je ve společných částech domu a pozemku, dbát, aby jím držená zvířata neznečišťovala okolí domu (pozemky společenství) a v případě vzniku znečištění toto ihned vlastním nákladem odstranit,
 - b) dodržovat veškeré právní předpisy vztahujících se k chovu zvířat a mít všechna příslušná povolení k chovu. Pokud je k chovu zvířete nutné úřední povolení, je uživatel povinen jej na požádání předložit statutárnímu orgánu společenství.
- 3) V domě a na pozemcích je zakázáno chovat zvířata nebezpečná, nebo pro svůj věk nebo pro své chování nevhodná (např. velké šelmy, koně, ovce, atd.).

Čl. V.

Užívání společných částí (prostor a zařízení) domu

- 1) Společné části domu se užívají jen k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních uživatelů v domě, nebo poškození společných částí.
- 2) Chodby a schodiště nesmí být používány k odkládání jakýchkoli věcí (skříně, kočárky, kola, botníky, odpad apod.). Zejména zde nesmí být ponechávány pytle s odpady či jiný obdobný odpad, který by mohl způsobit zápach či snížení průchodnosti společných prostor.
- 3) Vstup na střechu domu, do předávací stanice tepla a do strojoven výtahů je dovolen pouze oprávněným osobám.
- 4) Uživatelé bytů jsou povinni zejména:
 - a) umožnit přístup k uzávěrům, hydrantům, měřičům, jističům a dalším zařízením potřebným pro chod domu,
 - b) zajistit, aby v bytech a místnostech příslušných k bytu, nebo jinde v domě nebyly ukládány látky snadno vznětlivé, nebo výbušné či jinak nebezpečné a nebylo užíváno otevřeného ohně v prostorách domu, z důvodu možné hrozby vzniku požáru,
 - c) zajistit, aby věci uložené v místnostech příslušných k bytu, nebyly zdrojem šíření hmyzu a hlodavců, požárního ohrožení, zápachu, apod.;
 - d) dbát, aby hasicí zařízení v domě bylo vždy v provozuschopném stavu (na případné závady neprodleně upozornit statutární orgán společenství).
- 5) Zákaz kouření platí bez výjimky ve všech společných prostorách, zejména pak v kabinách výtahů, na schodištích, chodbách, ve sklepích a ostatních suterénních místnostech, jakož i ve schůzových a jiných provozních místnostech.
- 6) Je přísně zakázáno vyhazovat z oken nebo balkonů, jakékoli předměty, odpady, nedopalky kuřiva, vyklepávat koberce, rohožky jakož i další věci a vylévat jakékoli tekutiny.
- 7) Osobní výtahy slouží výhradně pro přepravu osob. Kabiny výtahů mají vnitřní dveře, které se otevírají a zavírají automaticky. Při použití výtahu odpovídá každý sám za sebe a osoby, kterým použití výtahu umožnil. Je zakázáno výtahem přepravovat těžké a objemné předměty. Výtah nesmí sama obsluhovat osoba mladší 10ti let.
- 8) Jízdní kola, kočárky a kárky mají vyhrazený prostor v suterénu domu. Klíč od této místnosti se svěřuje uživateli (uložiteli předmětu) na základě podpisu. Není dovoleno klíče kopírovat, půjčovat nebo přenechávat cizím osobám.
- 9) V době mrazu nesmí být ponechány otevřené dveře na balkony v mezipatře. Dveře ve vyhrazených místnostech pro uskladnění kol, kočárků a kárek (plechové dveře), stejně tak vstupní vchodové dveře do domu, nesmí být ponechány otevřené po delší dobu než je nezbytné pro vstup a východ z domu.
- 10) Vlastník jednotky odpovídá za to, že se všemi povinnostmi vyplývajících z užívání společných prostor domu budou seznámeni a budou je dodržovat všichni uživatelé spojení s vlastníkem bytové jednotky.

Čl. VI.

Hlavní uzávěry v domě

- 1) Dveře, za kterými jsou umístěny hlavní uzávěry a jističe, musí být řádně a viditelně označeny tabulkami sdělující tuto informaci. Na poškození těchto označení se vztahuje sankce.
- 2) K hlavním uzávěrům vody, jističům El.energie, kanalizačním čistícím otvorům a jiným podobným zařízením, pokud jsou ve společných částech, nebo v místnostech určených k výhradnímu užívání uživateli bytu, nebo provozních místnostech, musí být vždy zajištěn volný přístup, bez nutnosti odklizení věcí. Každý uživatel musí učinit taková opatření, aby k nim byl v případě nutnosti okamžitý přístup i za nepřítomnosti daného uživatele bytu, nebo příslušníků jeho domácnosti.
- 3) Osoba, která uzavřela hlavní domovní uzávěry přívodu vody, vypnula hlavní jističe přívodu El.energie ap., je povinna zajistit, aby jejich uzavření/vypnutí a následné opětovné otevření/zapnutí bylo uživatelům předem a včas oznámeno.

Čl. VII.

Prádelny, sušárny, další místnosti

- 1) Způsob užívání prádelen, sušáren a dalších místností (nesouvisejících s bytem), stanoví shromáždění společenství vlastníků, která rovněž v případě neměření spotřeby energií rozhodne o výši paušálních poplatků za spotřebu vody a elektřiny, dle platných předpisů, pokud je taková místnost dána do nájmu.
- 2) V případě, že uživatel použije se souhlasem oprávněné osoby prádelnu, mandlovnu, sušárnu, nebo jinou místnost, která je pod uzamčením a má sloužit všem uživatelům, je povinen jí po použití řádně uklidit a osobně předat klíče zpět oprávněné osobě. V případě zjištění závady je uživatel povinen tuto neprodleně oznámit oprávněné osobě.

Čl. VIII.

Vyvěšování a vykládání věcí

- 1) Pro stavbu a instalaci zejména venkovních klimatizačních jednotek, markýz, venkovních žaluzií, venkovních rozhlasových, televizních a dalších antén, dále jejich svodů při využití společných prostor (např. střechy, fasády), konstrukcí sušáků a jiných konstrukcí připevněných k fasádě domu či přesahujících půdorys balkónu (nepř. reklamních štítů či nápisů apod.), je třeba předchozího písemného souhlasu statutárního orgánu společenství vlastníků domu. Jakmile právo na umístění zařízení zanikne, odstraní je uživatel a uvede na svůj náklad vše do původního stavu. V případě, že neuvede prostor do původního stavu uživatel, zajistí tuto opravu/úpravu statutární orgán na náklady vlastníka jednotky.
- 2) Uživatelé jednotek jsou povinni u zvonků do bytů a na poštovních schránkách v místě k tomu určeném vyznačit své jméno a jméno případných nájemníků/podnájemníků. Toto označení zajistí především nahlášením údaje pro označení statutárnímu orgánu společenství.
- 3) Květiny na parapetech oken, na balkónech a společných prostorách (na chodbě, balkónech v mezipatrech) musí být zabezpečeny proti pádu, znečišťování společných částí vypadáváním hlíny, či opadu částí rostlin atd.. Při zalévání je nutno zajistit, aby voda nestékala a nesmáčela vnitřní ani vnější zdi domu, nebo netekla na parapety či balkony bytů pod nimi.

Čl. IX.

Odemykání a uzavírání domu

- 2) Uživatelé domu jsou povinni vchodové dveře do domu uzamykat VŽDY. Všichni uživatelé v domě jsou povinni toto rozhodnutí respektovat, dodržovat a zajistit jeho dodržování.
- 3) Uživatelé bytů jsou povinni na své náklady zajistit klíče od domovních dveří, případně i jiných společných prostor pro všechny osoby, které se v bytě zdržují a mají mít do daných prostor přístup. Klíče od domovních dveří, případně i jiných společných prostor, nesmí uživatelé bytu předat osobě cizí, nebydlící v domě, vyjma vlastníků a rodinných příslušníků uživatele.
- 4) Klíče od vyhrazených společných prostor (prádelna, mandlovna, strojovna výtahu, dveře na střechu, uzávěr vody, regulace tepla atd.) jsou dle rozhodnutí schůze (shromáždění společenství

vlastníků), uloženy na určeném místě a manipulace s nimi smí pouze oprávněné osoby.

Čl. X.

Zajištění čistoty a pořádku v domě

- 1) Uživatel bytu a osoby s ním, jsou povinni chovat se tak, aby jejich činností nedocházelo k znečišťování domu, společných částí, jeho okolí a pozemků společenství a ma za povinnost udržovat v domě a jeho okolí pořádek a čistotu.
- 2) Uživatel bytu nesmí nechávat jakýkoli odpad ve společných částech domu a ani jej uskláňovat ve sklepních kojích či spižních komorách v mezipatří domu, kde by mohl zapříčinit množení škůdců, nebo ohrozit ochranu domu a osob (např. požární, hygienickou atd.).
- 3) Vyklepávat koberce, rohožky a ostatní věci je možné pouze na místě k tomu určeném mimo dům, na východní straně (u garáží). V případě znečištění tohoto prostoru je uživatel povinnen ho uvést do čistého stavu (zametením atd.).
- 4) Uživatel bytu se podílí na úhradě osoby/firmy zajišťující úklid domu podle zásad a v rozsahu stanovených shromážděním.
- 5) Za plnění tohoto článku uživateli bytu odpovídá vlastník bytové jednotky.

Čl. XI.

Klid v domě

- 1) Každý uživatel bytu a osoby s ním v bytě jsou povinni užívat byt v souladu s dobrými mravy tak, aby neobtěžovali ostatní uživatele bytů nadměrným hlukem, zápachem, kouřem apod., nad míru běžnou v bytovém domě společenství.
- 2) V době od 22:00 do 6:00 hodin, jsou všichni uživatelé bytů povinni dodržovat v domě noční klid a zdržet se jakéhokoli hlučného jednání.
- 3) V době od 20:00 do 8:00 jsou všichni uživatelé bytů povinni dodržovat v domě tzv. pracovní klid, kdy by se neměly provádět hlučné stavební práce (bourání, vrtání, broušení apod.). Stavební hlučné práce nesmí být též prováděny po celých 24 hodin v neděli a ve dnech státních svátků. Opravy, úpravy a rekonstrukce v bytech, které mohou způsobovat stavební hluk, mohou být prováděny v pracovních dnech od 08:00 do 20:00 hodin a v sobotu od 09:00 do 13:00 hodin, pokud bude jinak splněna ohlašovací povinnost vyplývající z ustanovení DŘ.
- 4) Uživatel jednotky, který plánuje provádět ve své jednotce hlučné práce trvající déle než jeden den, je povinen informovat písemně o svém záměru statutární orgán společenství a též uživatele ostatních jednotek v domě (např. vyvěšením oznámení na nástěnku minimálně dva dny předem, nebo jiným vhodným způsobem (emailem atd.)). V oznámení uvede předpokládaný časový rozsah hlučných prací a telefonní číslo kontaktní osoby odpovědné za dodržování ustanovení tohoto DŘ při provádění prací.
- 5) Za plnění tohoto článku uživateli bytu odpovídá vlastník bytové jednotky.

Čl. XII.

Sankční opatření

- 1) Výše sankčního opatření za porušení daných povinností vlastníka, nebo uživatele bytu, vycházející ze Stanov společenství a DŘ a stanoví se dle přílohy „*Sazebník sankcí - smluvních pokut*“ uvedeného v DŘ.
- 2) Rozhodnutí o udělení sankce je vlastníku jednotky oznámeno písemně s odpovídajícím zdůvodněním. Za vypracování a předání rozhodnutí odpovídá statutární orgán společenství. Za oznámenou se má i sankce, zasláná doporučeným dopisem, kterou si adresát (vlastník jednotky) v zákonné doručovací lhůtě nevyzvedl.
- 3) Pokud vlastník jednotky s uloženou sankcí nesouhlasí, má právo podat do 14 kalendářních dní od doručení rozhodnutí o sankci písemné odvolání ke statutárnímu orgánu společenství. Pokud si vlastník doporučenou zásilku nepřevzme v zákonné lhůtě doručení, má se za to, že mu byla řádně doručena a lhůta k odvolání běží od data vrácení doručené zásilky odesilateli. Pokud se uživatel jednotky proti uložené sankci podle tohoto Domovního řádu neodvolá, má se za to, že s uloženou sankcí vyjádřil souhlas, a má povinnost uvedenou sankci zaplatit.

- 4) Společenství vlastníků projedná všechny uložené sankce a odvolání proti uděleným sankcím na nejbližším shromáždění vlastníků. O výsledku projednání bude vlastník jednotky, kterému byla sankce udělena, a který se řádně odvolal, písemně vyrozuměn společně s instrukcemi, jak a v jakém termínu má konat. Pokud vlastník i přes rozhodnutí shromáždění vlastníků se sankcí nesouhlasí, má právo obrátit se na soud, aby určil oprávněnost vyměřené sankce. Tento krok nemá odkladný účinek pro případné započítání sankce do ročního vyúčtování.
- 5) Všechny odsouhlasené uložené sankce shromážděním vlastníků jednotek budou započítány do vyúčtování za dané zúčtovací období, ve kterém byly uloženy.
- 6) V případě, že vlastník nezaplatí ve vyměřené lhůtě sankci, ač o ní bylo rozhodnuto shromážděním vlastníků, tato se úročí 1,0% měsíčně z celé dlužné částky, počínaje prvním dnem následujícího měsíce ve kterém měla být řádně uhrazena.
- 7) Prostředky vybrané na sankcích za porušení ustanovení Stanov společenství a Domovního řádu, budou převedeny v plné výši do fondu oprav domu společenství vlastníků.

Čl. XII.

Závěrečná ustanovení

- 1) Dojde-li ke sporu ve vztazích upravených tímto DŘ, bude je řešit statutární orgán společenství společně s kontrolní komisí společenství, pokud není stanovena příslušnost soudu nebo jiného orgánu podle zvláštních předpisů.
- 2) Zavinené opakované porušení povinností stanovených Stanovami společenství nebo tímto DŘ, které vede k rušení veřejného pořádku a soužití uživatelů, se posuzuje jako přestupek ve smyslu zákona č. 200/1990 Sb. v platném znění, případně jiných příslušných právních norem (občanský zákoník nebo trestní zákoník) a bude mimo jiné řešeno Policií ČR, Městskou policií, nebo příslušný Úřad městského obvodu.
- 3) DŘ může být podle potřeby doplňován formou dodatků, které musí být projednány a schváleny shromážděním vlastníků. Dodatek DŘ je po jeho schválení nedílnou součástí DŘ a tvoří s ním nedělitelný celek.
- 4) Za dodržování tohoto Domovního řádu v bytech, ve společných prostorách a pozemcích, všemi uživateli bytu, včetně návštěv, nese osobní zodpovědnost vlastník bytové jednotky.
- 5) Dosavadní Domovní řád schválený shromážděním vlastníků ze dne 19.2.2015 se zrušuje.
- 6) Tento Domovní řád nabývá účinnosti dnem 01.12.2018

V Ústí nad Labem dne 30.10.2018

.....
Statutární orgán společenství vlastníků

.....
Člen společenství vlastníků účastný na shromáždění vlastníků 30.10.2018

SAZEBNÍK SANKCÍ – SMLUVNÍCH POKUT

- 1) Při zjištění porušení Stanov společenství nebo Domovního řádu je vlastník statutárním orgánem společenství upozorněn, na dané porušení, s výzvou, aby do 7mi dnů od doručení upozornění, sjednal nápravu a další dodržování Stanov společenství, Domovního řádu, případně dalších zákonných norem, včetně občanského soužití a dobrých mravů. Za doručené upozornění se má i doporučený dopis, které si vlastník v zákonné doručovací době nevyzvedne, nebo zpráva zaslaná na kontaktní E-mail nebo SMS zpráva na telefonní číslo, které byly doručeny, ale vlastník na ně nereaguje. Za doručenou se má i upozornění, které nemohlo být doručeno z důvodu, že vlastník jednotky společenství nesdělí žádný kontakt na sebe anebo je na sdělených kontaktech a místech nekontaktní.
- 2) Pokud vlastník nepodá písemné odvolání proti sankci v termínu do 14ti dnů od doručení (včetně fiktivního) k rukám statutárního orgánu společenství, má se za to, že si je porušení vědom a se sankcí a její výší souhlasí. Podání odvolání k udělené sankci nebrání vyměření další sankce za jiné či stejné porušení Stanov společenství nebo Domovního řádu, kterého se uživatel bytu dopustí po podání odvolání na předchozí sankci.
- 3) V případě prvního porušení Stanov společenství nebo Domovního řádu a pokud vlastník nesjedná do 7mi dnů nápravu s konkrétním uživatelem, nebo osobou v konkrétní bytové jednotce a porušování dále pokračuje, je uplatněna sankce ve výši uvedené ve sloupci "první". Při následném či 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 21 dnů od doručení písemného oznámení o udělení první sankce vlastníku bytové jednotky, nebo když v době kratší než půl roku od posledního doručení oznámení sankce vlastníku jednotky dojde k novému porušení stejného ustanovení. Sankce může dýť dle druhého sloupce vyměřována opakovaně, nejdříve však po 14ti dnech od poslední události (uložené sankce).

Při porušení povinnosti	První	Další
Stanov společenství:		
Oznámit informace o vlastnících, užívatelích, případně dalších osobách pobývajících v bytové jednotce (krom návštěvy nepřesahující 24 hodin).	500,-Kč	1.000,-Kč
Oznámit příslušné kontaktní údaje na vlastníka a uživatele bytu.	500,-Kč	1.000,-Kč
Oznámit sjednání pronájmu bytové jednotky.	1.000,-Kč	1.500,-Kč
Oznámit prodej bytové jednotky.	200,-Kč	500,-Kč
Ohlášení stavebních úprav zasahujících do společných prostor domu, skeletu domu, či pozemků.	2.000,-Kč	5.000,-Kč
Předat ověřenou projektovou dokumentaci ke stavebním úpravám v bytové jednotce a umožnit kontrolu jejího plnění.	500,-Kč	1.000,-Kč
Bez souhlasu společenství neprovádět změny zařízení jednotky, které mohou ovlivnit funkčnost technických zařízení, rozvodů a svodů či dalších zařízení v domě.	1.000,-Kč	2.000 Kč
Domovního řádu společenství:		
Nenarušovat a neomezovat práva jiných uživatelů jednotek.	500,-Kč	1.000,-Kč

Při porušení povinnosti	První	Další
Neobtěžovat sousedy nadměrným hlukem, zápachem (po celý den – zák.89/2012 Sb.).	500,-Kč	1.000,-Kč
Dodržovat noční klid (od 22:00 do 06:00 hodin).	500,-Kč	1.000,-Kč
Dodržovat slušné občanské soužití a dobré mravy.	500,-Kč	1.000,-Kč
Dodržovat klid a pořádek ve společných částech.	500,-Kč	1.000,-Kč
Řídit se pravidly pro užívání společných částí.	500,-Kč	1.000,-Kč
Užívat spol. části jen podle jejich určení.	500,-Kč	1.000,-Kč
Povinnosti neznečistit, nebo nepoškodit společné části.	500,-Kč	1.000,-Kč
Odstranit mimořádné znečištění společných částí.	500,-Kč	1.000,-Kč
Zákazu kouření a otevřeného ohně ve společných částech.	500,-Kč	1.000,-Kč
Zákazu umísťování předmětů do společných částí.	500,-Kč	1.000,-Kč
Zákazu větrání bytu do společných částí.	500,-Kč	1.000,-Kč
Zákaz předání klíčů ke vchodům do domu, nebo do společných částí osobám cizím, nebydlícím v domě (krom vlastníka a rodinných přísl.).	500,-Kč	1.000,-Kč
Dodržovat bezpečnostní a požární předpisy v celém domě.	500,-Kč	1.000,-Kč
Řádně udržovat užívané prostory.	500,-Kč	1.000,-Kč
Dodržovat dobu pro stavební a řemeslné práce.	500,-Kč	1.000,-Kč
Zamezit pádům věcí z oken a lodžii, nic z nich nevyhazovat.	500,-Kč	1.000,-Kč
Zamezit stékání vody z rostlin nebo věcí umístěných v oknech nebo na lodžích po fasádě domu, nebo do nižších pater.	500,-Kč	1.000,-Kč
Zajistit označení zvonku a schránky jménem (nahlášením).	500,-Kč	1.000,-Kč
Zamezit volnému pobíhání domácích zvířat, nepřechovávat a nekrmit je ve společných částech, odstranit případné znečištění společných částí, které zvíře způsobilo.	500,-Kč	1.000,-Kč
Neobtěžovat ostatní hlukem a pachem způsobeným domácími zvířaty.	500,-Kč	1.000,-Kč
Nechovat zvířata nevhodná a nebezpečná.	1.000,-Kč	2.000,-Kč
Umožnit společenství kontrolu a manipulaci se zařízeními měřícími spotřebu.	1.000,-Kč	2.000,-Kč
Nebránit změnám společných částí uvnitř bytu.	1.000,-Kč	2.000,-Kč
Umožnit vstup do bytu v souvislosti s havárií, nebo vyžaduje-li to řádný provoz domu.	500,-Kč	1.000,-Kč
Sdělit kontakt na osobu, která umožní neprodlený vstup do bytu pro případ havárie.	500,-Kč	1.000,-Kč
Umožnit zpřístupnění společných částí výlučně užívaných uživatelem jednotky, pro provedení kontroly užívání částí.	500,-Kč	1.000,-Kč

Tento sazebník byl schválen na shromáždění vlastníků konaném dne 30.10.2018 jako součást Domovního řádu společenství vlastníků jednotek pro dům Družstevní 407/21, 408/23, 409/25, 40007 Ústí nad Labem.

.....
Statutární orgán společenství