

Pravidla pro užívání jednotek, společných prostor a zařízení v domě ve společném vlastnictví dle OZ

Užívání jednotky – obecná práva a povinnosti vyplývají z občanského zákoníku:

Vlastník věci se musí zdržet všeho, čím by nad míru přiměřenou poměrům obtěžoval jiného, nebo čím by vážně ohrožoval výkon jeho práv. Proto zejména nesmí nad míru přiměřenou poměrům obtěžovat sousedy hlukem, prachem, popílkem, kouřem, plyny, parami, pachy, pevnými a tekutými odpady, světlem, stíněním a vibracemi. ***Vlastník je povinen nedopouštět se jednání porušujícího dobré mravy v domě, a vyvarovat se jednání, které by bránilo nerušenému výkonu práv spojených s užíváním bytu ostatních vlastníků bytů v domě.***

Dále je každý povinen počínat si tak, aby nedocházelo ke škodám na zdraví, na majetku, na přírodě a životním prostředí. Kdo odvracel hrozící škodu, má právo na náhradu účelně vynaložených nákladů a na náhradu škody, kterou přitom utrpěl, i proti tomu, v jehož zájmu jednal, a to nejvýše v rozsahu odpovídajícím škodě, která byla odvrácena.

I.

Povinnosti vlastníků jednotek

Vlastník jednotky má povinnost podílet se na správě domu v rozsahu, který odpovídá jeho spoluvlastnickému podílu, pokud není mezi vlastníky dohodnuto jinak. K tomu účelu je povinen skládat předem určené finanční prostředky jako zálohu. Povinností vlastníka jednotky je odstranit závady a poškození na společných částech domu včetně nákladů s tím spojených. Tuto povinnost nese nejen za sebe ale i za další osoby bez ohledu na to zda s ním jednotku užívají trvale nebo jen přechodně. Vlastník jednotky odpovídá vůči vlastníkům ostatních jednotek i za případné škody způsobené nájemcem nebo podnájemcem jednotky, jejímž je vlastníkem. K zajištění pravomocně přisouzených pohledávek z neplnění těchto povinností vzniká dnem právní moci rozhodnutí soudu ostatním vlastníkům jednotek zástavní právo k jednotce povinného vlastníka a dále zástavní právo na věcech movitých, které se nacházejí v jednotce povinného vlastníka.

Vlastník jednotky nesmí provádět takové úpravy jednotky, jimiž by ohrožoval výkon vlastnického práva vlastníků ostatních jednotek:

- ☒ úpravy, jimiž se mění vzhled domu, nebo vazba bytu na společné části domu, může vlastník jednotky provádět jen se souhlasem všech vlastníků jednotek,
- ☒ úpravy, jimiž se mění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu, může vlastník jednotky provádět jen na základě smlouvy o výstavbě uzavřené se všemi vlastníky jednotek.
- ☒ úpravy, jimiž může být narušena statika domu, případně poškození, nebo přerušení rozvodu energií v domě jsou zakázány

Modernizace, rekonstrukce, stavební úpravy a opravy jednotky může její vlastník provádět pouze na základě oznámení vlastníkům okolních jednotek.

Oprávnění vlastníka provádět stavební úpravy jednotky je omezeno tím, že takovou úpravou nesmí být ohrožen výkon vlastnických práv vlastníků ostatních jednotek. Pokud se úpravami změni vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu, musí vlastník jednotky uzavřít smlouvu o výstavbě se všemi vlastníky jednotek v domě. Tím nejsou dotčena ustanovení stavebního zákona. Pokud se jedná jen o úpravy uvnitř jednotky, je vlastník povinen tyto úpravy ohlásit vývěskou a úpravy provádět s maximálním ohledem k ostatním vlastníkům v době (**PO-PÁ od 7-17hod, SO-NE od 8 do 17hod**). ***Mimo tuto dobu je zakázána veškerá činnost způsobující hluk, který***

obtěžuje ostatní vlastníky.

Vlastník jednotky je povinen umožnit (na základě předchozího vyzvání) přístup do jednotky, pokud to nezbytně vyžadují úpravy, provoz a opravy společných rozvodů ostatních jednotek.

Povinnost vlastníka, aby umožnil přístup do jednotky, je vázána na další podmínky:

- ☒ přístup vyžadují úpravy, opravy nebo provoz ostatních jednotek nebo domu,
- ☒ tyto činnosti nelze zajistit bez přístupu do jednotky,
- ☒ je třeba vlastníka jednotky předem vyzvat, pro výzvu není stanovena písemná forma, lze ji však doporučit, rovněž je třeba informovat vlastníka v dostatečné lhůtě předem.

V případě porušení této povinnosti odpovídá vlastník jednotky za škodu, která jeho jednáním vznikla podle obecných ustanovení o náhradě škody. Povinnému nepřísluší ze zákona žádná odměna, neboť jde o plnění jeho zákonné povinnosti.

Další povinností vlastníka je umožnit instalaci, údržbu a opravy zařízení pro měření tepla a vody v jednotce a umožnit odečet naměřených hodnot.

II.

Užívání společných prostor a zařízení

1. Při užívání společných prostor, zařízení a vybavení domu jsou vlastníci jednotek povinni plnit povinnosti vyplývající z právních předpisů na úseku hygieny a bezpečnosti práce a povinnosti vyplývající z právních předpisů v oblasti požární ochrany.
2. Umísťování jakýchkoliv předmětů (obuv, botníky, květiny apod.) ve společných prostorách domu není dovoleno. Ve společných prostorách platí zákaz kouření.
3. Ve výtahu, kočárkárně, sušárně prádla a sklepě není dovoleno kouřit (povinnost vyplývající z obecné povinnosti OZ – předcházet škodám).
4. Smetí a odpadky se vysypávají pouze do nádob a míst k tomu určených a takovým způsobem, aby byla zachována co největší čistota.
5. Vlastníci mají povinnost účastnit se úklidu společných prostor (pokud není stanoveno jinak). Provádí se úklid společného schodiště a ostatních společných prostorů domu. Pokud tato povinnost nebude plněna, bude proveden úklid za finanční úhradu vlastníka, který svoji povinnost neplní.

III.

Informační zařízení v domě

1. Vývěsky, nápisy a jiná informační zařízení (např. reklamy) případně telekomunikační zařízení mohou být umístěny na domech a v domě jen na základě rozhodnutí příslušného orgánu státní správy, je-li ho třeba, a po předchozím souhlasu shromáždění vlastníků.
2. Pokud výše uvedená zařízení instaluje vlastník jednotky a dochází tím ke změně vzhledu domu, je zapotřebí souhlasu všech vlastníků jednotek. Jakmile právo na umístění informačního zařízení zanikne, odstraní vlastník jednotky toto zařízení a uvede svým nákladem vše do původního stavu.
3. SVJ umístí na viditelném místě veřejnou tabuli, na které budou vlastníci informováni o spojení na správce, policii, hasiče, lékaře, úklid, havarijní poruchovou službu plynu, elektro, vodovodu. SVJ je povinno na této tabuli uveřejňovat všechna důležitá oznámení o opatřeních týkajících se odsouhlasených oprav, údržby, modernizací a rekonstrukcí společných částí, prostorů a zařízení domu.
4. SVJ zajistí, aby klíče od uzamykatelných společných prostor v domě, od místností,

kde jsou domovní uzávěry vodovodu a plynu a od strojovny výtahu byly uloženy na místě, které k tomu určí. Místo, kde jsou klíče uloženy, a jméno osoby odpovědné za uložení klíčů musí být uvedeno na veřejné tabuli.

IV.

Otevírání a zavírání domu

Majitelé a nájemci jsou povinni v období od 1. dubna do 30. září zamykat vchod do domu od 22 do 5 hodin, v době od 1. října do 31. března od 21 do 6 hodin. Pokud dojde k rozhodnutí shromáždění, je přípustné, aby dům byl uzavírán i v jinou dobu. Trvale, může být zavřen, pokud vedou od domovních dveří zvonky do bytů všech vlastníků a nebrání-li trvalé uzavření domu poště nebo jiným orgánům při výkonu jejich povinností.

V.

Sklepy

1. Pokud je sklep jako místnost příslušenstvím jednotky a sklepní kóje s jednotkou výlučně užívána, má vlastník jednotky právo na přístup do prostor, kde jsou sklepy či sklepní kóje umístěny.
2. Jsou-li ve sklepech ukládány též potraviny, učiní vlastník příslušné jednotky opatření, aby uložené potraviny nebyly zdrojem rozšiřování hmyzu a hlodavců.
3. Skladování hořlavých látek, kouření a užívání otevřeného ohně ve sklepech je zakázáno.
4. Je zakázáno ve sklepním prostoru ukládat jakékoliv věci mimo vlastní vyhrazenou sklepní kóji.
5. V době mrazů musí být sklepní okénka dobře uzavřena.

VI.

Umísťování věcí do oken a na balkony

1. Předměty nečisté, nevzhledné nebo zapáchající není dovoleno vyvěšovat a vykládat v oknech a na balkonech (lodžích). Je třeba dbát, aby voda z prádla nestékala na okna či balkony jiných vlastníků a aby vyvěšené, nebo instalované věci nestínily okna jiných vlastníků.
2. Květiny v oknech a na balkonech musí být zabezpečeny proti pádu. Při zalévání je třeba dbát na to, aby voda nestékala a nesmáčela zdi a balkony či lodžie v nižších patrech.

VII.

Klepání a čištění

1. Vyklepávat a vytřepávat jakékoliv předměty je dovoleno pouze na místech k tomu určených. Znečištěný prostor musí vlastník jednotky uvést do pořádku.
2. Na balkonech a lodžích obrácených do dvora je přípustné pouze klepání a kartáčování šatů, nikoliv však tehdy, jde-li o balkon nebo lodžii nad průchodem užívaným veřejností. Na balkonech a lodžích do ulice je klepání a kartáčování zakázáno.
3. V oknech není dovoleno čistit obuv, šatstvo ani jiné předměty.

VIII.

Domácí zvířata

V zájmu ochrany života a zdraví, zachování čistoty a pořádku v domě, bezpečného a klidného občanského soužití je chovatel zvířete povinen zejména:

- ☒ zamezit volnému pobíhání nebo nekontrolovanému pohybu zvířete ve společných prostorách domu,
- ☒ dbát, aby zvíře neznečišťovalo společné prostory domu a venkovní okolí domu,
- ☒ důsledně dbát na dodržování hygienických pravidel, čistotu, bezpečnost ostatních vlastníků a pečovat o to, aby chov zvířete nedával podnět k narušení pravidel občanského soužití v domě,
- ☒ zajistit, aby chované zvíře neobtěžovalo ostatní vlastníky nadměrným hlukem, či jinak

Další ustanovení o chovu zvířat stanoví zvláštní předpis.

IX.

Klid v domě

1. **Vlastníci jednotek jsou povinni učinit vhodná opatření a trvale se chovat tak, aby sami, ani osoby, které s nimi bydlí nebo je navštěvují, ani zvířata jimi chovaná bez oprávněného důvodu neobtěžovali ostatní vlastníky nadměrným hlukem, pachem, apod.**
2. **V době nočního klidu, to je od 22 hodin do 6 hodin, je nutno zabránit jakémukoliv rušivému hluku. V této době není vůbec dovoleno hrát na hudební nástroje, zpívat, hlučně se bavit, používat vysavače prachu, pračky a jiné hlučné přístroje a vykonávat jakoukoliv činnost působící hluk. Rovněž je třeba zejména v době nočního klidu ztlumit rozhlasové a televizní přijímače, gramofony apod., aby hluk nepronikal do okolí bytové jednotky**

X.

Spory

Dojde-li ke sporu ve výše upravených vztazích, bude řešen ve smyslu příslušných

ustanovení OZ.

Zpracoval: správa domu

Chrudim dne 20.3.2014