

DOMOVNÍ ŘÁD

pro dům ve správě Společenství vlastníků

I. Úvodní ustanovení

- (1) V souladu s čl. 3, odst. 6 stanov vydává Společenství vlastníků (dále jen „SVJ“) tento domovní řád pro dům
- (2) Domovní řád upravuje podmínky, bližší pravidla a způsob užívání domu, bytů, nebytových prostor, společných částí domu a jejich zařízení v domě.
- (3) Základní úprava vzájemných práv a povinností mezi SVJ a jeho členem je v této oblasti stanovena občanským zákoníkem a stanovami SVJ.
- (4) Tento domovní řád je závazný pro volené orgány SVJ, jeho funkcionáře, pro všechny vlastníky, uživatele jednotek v domě a jejich návštěvy.
- (5) Dodržování tohoto domovního řádu přispívá ke spokojenému bydlení v domě, a proto shromáždění očekává, že nebude docházet k jeho porušování.

II. Základní pojmy

- (1) Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k bydlení.
- (2) Nebytové prostory jsou jednotlivé místnosti nebo soubory místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení. Nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu ani společné prostory (části) domu.
- (3) Příslušenstvím k bytu jsou vedlejší místnosti i prostory určené k tomu, aby byly s bytem používány (např. sklepní kóje apod.).
- (4) Společnými částmi domu jsou části domu určené pro společné užívání podle prohlášení vlastníka.
- (5) Uživatelem bytu (nebytového prostoru) se rozumí jeho vlastník, nájemník, nebo podnájemník, členové jejich domácnosti příp. další osoby užívající byt nebo nebytový prostor.

III. Práva a povinnosti z užívání bytu (nebytového prostoru)

- (1) Práva a povinnosti z vlastnictví bytu (nebytových prostor) upravuje občanský zákoník a stanovы SVJ. Vzhledem k tomu, že někteří členové SVJ svoje vlastnictví pronajímají, je nadále používán pro toho, kdo příslušnou část objektu využívá označení „uživatel“. SVJ se však vždy ve všech záležitostech bude obracet na svého člena, který je povinen seznámit další uživatele bytu (nebytových prostor) se všemi pravidly, včetně tohoto domovního řádu a tato pravidla vymáhat.
- (2) SVJ je povinno zajistit uživateli bytu (nebytových prostor) plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním bytu (nebytových prostor).
- (3) Uživatel bytu (nebytových prostor) je povinen řádně užívat byt (nebytových prostor) a společné části domu a řádně užívat plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu (nebytových prostor) a udržovat svůj byt, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu; to platí i o společných částech, které má vlastník jednotky vyhrazeny ve výlučném užívání. Dále je povinen, pokud to nezbytně vyžadují úpravy, provoz a opravy ostatních jednotek, popřípadě domu jako celku, po předchozím oznámení SVJ umožnit přístup do bytu (nebytových prostor), dále je povinen umožnit instalaci a údržbu zařízení pro měření tepla a vody v jednotce a umožnit odečet naměřených hodnot. Ve výjimečných případech (havárie, ohrožení života a zdraví osob, bezprostředně hrozící škoda na majetku při nemožnosti kontaktovat uživatele) bude zajištěno zpřístupnění bytu (nebytových prostor) k tomu příslušným orgánem veřejné správy i bez souhlasu uživatele. O tomto zásahu vyrozumí SVJ neprodleně uživatele a pořídí o zásahu písemný protokol.
- (4) V zájmu předcházení násilného otevření bytu (nebytových prostor) z důvodu havárie apod., je uživatel povinen v případě déletrvající nepřítomnosti oznámit SVJ kontaktní údaje osoby, zplnomocněné ke zpřístupnění bytu.
- (5) Uživatelé bytů (nebytových prostor) jsou povinni při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí, zajišťující ostatním uživatelům výkon jejich práv. Výkon práv a povinností vyplývajících z vlastnického vztahu nesmí bez právního důvodu zasahovat do práva a oprávněných zájmů jiných osob a nesmí být v rozporu s dobrými mravy.

IV. Otevírání a zavírání domu a přístup do jeho společných částí

- (1) Uživatelé jsou povinni vždy uzavřít vstupní dveře do domu tak aby je nebylo možno bez pomoci klíče otevřít, dům bude neustále uzavřen. Nelze ponechávat vchodové dveře do domu bez dozoru otevřené.
- (2) Klíče od společných prostorů a zařízení domu včetně těch prostorů, kde je umístěn hlavní uzávěr plynu, vody apod. jsou podle rozhodnutí statutárního orgánu SVJ uloženy na určeném místě.
- (3) Klíče od místností, kde jsou obslužná zařízení domu (např. hlavní vodoměr, hlavní uzávěr vody, hlavní měřič tepla apod.), jsou uloženy u odpovědné osoby. S jejich uložením seznamuje SVJ na informační desce.
- (4) Všichni uživatelé jsou povinni zamykat i uzamykatelné společné části domu. Únikové cesty však musí být vždy průchodné a otevřené směrem ve směru úniku.

V. Zajištění pořádku a čistoty v domě

- (1) Uživatelé a osoby s nimi společně bydlící jsou povinny udržovat v domě trvale pořádek a čistotu.
- (2) SVJ zajišťuje pořádek a čistotu ve společných prostorách domu a na přilehlých pozemcích v tomto rozsahu:
 - a) mytí a zametání schodiště a chodeb,
 - b) čištění oken, vchodových dveří a zábradlí na chodbách a schodištích,
 - c) čištění osvětlovacích těles schodišť, chodeb a jiných společných prostor a zařízení,
 - d) udržování čistoty ve sklepech, sušárně apod.,
 - e) čištění a úklid sněhu z cestiček a chodníků přilehlých k domu,
 - f) čistotu střechy, okapů a dešťových svodů apod.
- (3) V případě, že SVJ rozhodne o tom, že úklid v domě budou uživatelé bytů (nebytových prostor) provádět sami, jsou tito povinni podílet se na úklidu společných částí v domě, a to podle zásad a v rozsahu stanovených shromážděním.
- (4) Vyklepávat koberece, rohožky apod. je možno pouze na místech k tomu určených.
- (5) Uživatel a osoby s ním bydlící jsou povinni po skončení užívání společných prostor v domě odstranit nečistoty, které způsobili a uklidit je. Je-li užívání společného zařízení spojeno se spotřebou vody nebo energie, je uživatel po skončení jeho užívání povinen SVJ spotřebu nahradit stanoveným způsobem.
- (6) Společné prostory v domě nesmí být zarovnávány a používány k odkládání věcí, které by bránily průchodnosti těchto společných prostor. Odloženou věc, která brání průchodnosti je uživatel povinen na pokyn SVJ a ve lhůtě jím stanovené odstranit. Neučiní-li tak, může odstranění zajistit SVJ na účet uživatele poté, když jej na tuto možnost upozornilo (podmínky jsou blíže určeny v čl. IX).
- (7) Uživatel a osoby s ním bydlící nesmí bez vědomí statutárního orgánu SVJ svévolně omezovat funkci stavebních a technických prvků ve společných prostorách celého domu (např. vysazování a zaklínování instalovaných dveří a oken, zaaretování funkce společného osvětlení, svévolná manipulace se samozavírači vchodových dveří apod.).

VI. Klid v domě

- (1) Uživatelé a osoby s nimi společně bydlící jsou povinni užívat byt v souladu s dobrými mravy tak, aby neobtěžovali ostatní uživatele nadměrným hlukem a vibracemi.
- (2) V době od 22.00 hod do 6.00 hod, jsou všechny osoby v domě povinny dodržovat noční klid.
- (3) Uživatelům se připomíná jejich povinnost respektovat příslušné právní předpisy upravující provozování jejich činnosti z hlediska hlučnosti. Jsou povinni respektovat pokyny statutárního orgánu SVJ ke zmírnění nebo odstranění zbytečně způsobovaného hluku. Neuposlechne-li uživatel pokyny statutárního orgánu SVJ, bude požádán příslušný orgán státní správy, zpravidla hygienická služba, o zjednání nápravy.
- (4) Uživatele, kteří ruší klid v domě, vyzve statutární orgán SVJ, aby závadné činnosti zanechali. Neuposlechnou-li této výzvy a napomenutí, obrátí se SVJ o pomoc na policii, městský úřad popř. soud.
- (5) Trvalé rušení klidu v domě je hrubým porušováním dobrých mravů.

VII. Čištění, vyvěšování a vykládání věcí mimo byt

- (1) Čištění věcí, např. klepáním a vytřepáváním, je možné jen na místech k tomu určených a mimo dobu nočního klidu. Čištěním znečištěný prostor musí být uklizen. Výslovně se zakazuje čištění věcí na chodbách nebo v jiných společných prostorách domu nebo z okna bytu. Vyhadzování nedopalků, odpadků a vylévání vody z lodžii a oken je zakázáno.
- (2) Komunální odpad se odkládá do popelnic či kontejnerů určených pro dům. Pokud obec umožní odkládat tříděný odpad, doporučuje se třídění odpadu maximálně využívat.
- (3) Jiný než komunální odpad, např. vyřazené domácí spotřebiče a starý nábytek, je uživatel povinen odkládat na místech obcí určených. Odložení takového odpadu ve společných částech domu nebo v jeho okolí je zakázáno. Uživatele, který tento zákaz poruší, statutární orgán SVJ vyzve k nápravě. Není-li uživatelem náprava zjednána ani po výzvě, zajistí statutární orgán SVJ nápravu na účet uživatele.
- (4) Umisťovat věci na vnější konstrukci balkonů a oken či na fasádu nebo na střechu, je možné jen se souhlasem SVJ.
- (5) Pro stavbu a instalaci venkovních rozhlasových a televizních antén jejich svodů je třeba předchozího souhlasu SVJ.
- (6) Květiny, jiné rostliny a předměty v oknech a na balkonech musí být zabezpečeny proti pádu. Při zalévání květin je nutno dbát, aby voda nestékala a nesmáčela zdi domu.

VIII. Informace v domě

- (1) SVJ poskytuje informace uživatelům na informační desce, která je umístěna v přízemí domu u vchodu. SVJ na ní seznamuje zejména s důležitými usneseními orgánů SVJ a poskytuje další informace týkající se bydlení v domě a činnosti SVJ.
- (2) Hodlá-li uživatel sám umístit na informační desce své oznámení, může tak učinit pouze s vědomím statutárního orgánu SVJ. Na jiných místech v domě není dovoleno umisťovat jakékoli informace a oznámení.
- (3) SVJ označuje společně užívané místnosti, hlavní uzávěr plynu, vody, hlavní měřidla, rozvaděče, uzávěry topení pro jednotlivé místnosti v domě, apod.
- (4) Uživatelé bytu označují svůj byt, zvonek a poštovní schránku číslem bytu a jmenovkami.

- (5) Jakékoli informační a propagační zařízení, např. firemní či reklamní tabule, je možno umístit na dům jen se souhlasem SVJ a při dodržení právních předpisů, které se na ně vztahují.

IX. Chov domácích zvířat

- (1) V bytě je možno chovat jen přiměřený počet domácích zvířat. Jaký počet jednotlivých druhů zvířat je přiměřený, určuje v případě stížnosti statutární orgán SVJ.
- (2) Uživatel bytu nese plnou odpovědnost za chovaná domácí zvířata, která jsou v bytě držena, a odpovídá za škody, které zvířata způsobí v domě nebo jeho obyvatelům a návštěvníkům. Je současně povinen dbát, aby nedocházelo k rušení užívacího práva ostatních obyvatel domů a byla dodržována čistota a klid v domě.
- (3) Uživatelé bytů jsou povinni udržovat chovaná domácí zvířata v čistotě a bez parazitů a obstarávat jim v případě potřeby veterinární péči. Pokud chovaná domácí zvířata obtěžují svým zdravotním stavem, nečistotou, parazity či agresivitou ostatní obyvatele domu, vyzve statutární orgán SVJ jejich chovatele k nápravě. Učiní tak i v případě, kdy je zvíře chovatelem týráno. Nejednají-li chovatel v určené lhůtě nápravu, obrátí se statutární orgán SVJ na příslušnou veterinární správu s žádostí o zjednání nápravy.
- (4) Uživatelé bytů jsou povinni zajistit, aby zvířata, chovaná v bytě, neomezovala ostatní uživatele v domě v užívání společných prostor v domě a pozemku, který k němu patří. Znečištění společných částí a jiných prostor v domě a pozemku, který k domu patří chovanými zvířaty, jsou jejich chovatelé povinni odstranit, pokud tak neučiní, zajistí statutární orgán SVJ nápravu na účet uživatele.
- (5) Vydala-li obec vyhlášku o chovu domácích zvířat, jsou uživatelé, kteří chovají domácí zvířata, povinni ji dodržovat.
- (6) Pokud uživatel hodlá v bytě chovat exotické zvíře, které by mohlo ohrozit život nebo zdraví ostatních obyvatelů, je tuto skutečnost povinen neprodleně písemně oznámit SVJ a projednat s ním podmínky pro zajištění bezpečnosti obyvatelů ostatních bytů. V případě, že by nebylo možné v daných podmínkách bezpečnost ostatních obyvatelů dostatečně zajistit, nemusí SVJ k chování zvířete dát souhlas.

X. Bezpečnostní a protipožární ustanovení

- (1) Ve všech společných prostorách domu je zakázáno užívat otevřeného ohně.
- (2) Ve všech společných prostorách domu je zakázáno kouřit.
- (3) Ve všech společných prostorách domu je zakázáno skladovat hořlavé a výbušné látky.
- (4) Ve všech společných prostorách domu je zakázáno umísťovat nebo skladovat odpadky, odpady nebo nebezpečný odpad.
- (5) K požárním hydrantům, hasicím přístrojům, hlavním uzávěrům médií a jiným podobným zařízením musí být vždy zajištěn volný přístup.
- (6) Ve všech společných prostorách domu musí být z protipožárního hlediska zabezpečena a zachována dostačující průchodnost únikových cest. Na podlaze těchto únikových cest nesmí být ani krátkodobě žádná překážka (uloženy drobné předměty, obuv, tašky apod.), která by mohla způsobit zakopnutí procházejících osob.
- (7) Osoba, která z důležitých důvodů (havárie, oprava, apod.) uzavřela v domě hlavní uzávěr (vody, plynu apod.) musí zajistit, aby jejich uzavření a opětovné otevření bylo uživatelům bytů vhodným způsobem (např. na informační desce) včas oznámeno, pokud možno před uzavřením. Otevření hlavního uzávěru plynu může provést pouze oprávněná osoba s vědomím SVJ.

XI. Ustanovení společná a závěrečná

- (1) Tímto domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti vyplývající z jiných právních předpisů.
- (2) Spory vzniklé mezi uživateli navzájem a mezi nimi a SVJ, které vznikly ve vztazích upravovaných tímto domovním řádem, řeší příslušný orgán SVJ.
- (3) Domovní řád je trvale vyvěšen v domě na místě přístupném všem uživatelům.
- (4) Tento domovní řád byl schválen schůzí shromáždění vlastníků jednotek dne, téhož dne nabyl účinnosti. Změny v něm může provádět pouze shromáždění.