

DOMOVNÍ ŘÁD SVJ

Čl. 1 Úvodní ustanovení

Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání domu, bytů, nebytových prostor a společných částí domu, přičemž základní úprava vzájemných práv a povinností mezi vlastníky a nájemníky je v této oblasti stanovena občanským zákoníkem a zákonem č.72/1994 Sb. v platném znění.

Čl. 2 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 (např. k podnikatelské činnosti, společenské, zájmové činnosti, garáže a ateliéry). Nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu ani společné prostory (části) domu.
- 3) Příslušenstvím k bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem používány (např. sklepní box, spížní komora mimo byt apod.)
- 4) Společnými částmi domu jsou části určené pro společné užívání, zejména základy, střecha, hlavní svíslé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, výtahy, balkony, terasy, prádelny, sušárny, kočárkárny, komíny, rozvody teplé a studené vody (po bytový uzávěr), rozvody tepla (až po uzávěry radiátorů), hlavní rozvody kanalizace (až po bytovou odbočku), rozvody plynu (až po bytový uzávěr), elektřiny (až po hlavní bytový jistič u měření el energie), společné antény, a to i když jsou umístěny mimo dům, hromosvody a sdělovací rozvody, dále se za společné části domu považují příslušenství domu a stavby vedlejší, včetně jejich příslušenství.
- 5) Vlastníkem (bytu či nebytového prostoru) se rozumí osoba nebo osoby, které jsou zapsány jako majitelé u Katastrálního úřadu v Chebu.
- 6) Podnájemníkem se rozumí osoba nebo osoby, včetně právnických osob, které mají od jednoho vlastníka pronajatý byt či nebytový prostor, nikoli však společný prostor domu.
- 7) Nájemníkem se rozumí osoba či osoby, včetně právnických osob, které mají pronajatý nebytový nebo společný prostor domu nebo jeho část.

Čl. 3 Práva a povinnosti vlastníků

- 1) Základní práva a povinnosti vlastníka jsou stanoveny zákonem č.72/1994 Sb. v platném znění, občanským zákoníkem a Stanovami společenství vlastníků domu
- 2) Vlastníci (podnájemníci) a nájemníci jsou povinni při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí, zajišťující ostatním vlastníkům výkon jejich práv. Výkon práv a povinností vyplývajících z vlastnického vztahu nesmí bez právního důvodu zasahovat do práv a oprávněných zájmů jiných osob a nesmí být v rozporu s dobrými mravy.
- 3) Vlastníci (podnájemníci) a nájemníci jsou povinni po předchozím oznámení umožnit vstup do bytu či nebytového prostoru za účelem provedení odečtu, kontroly příp. výměny měřidel tepla, teplé a studené vody.

- 4) Vlastník je povinen učinit opatření, aby v případě naprosté nutnosti (porucha vodovodního potrubí nebo elektrického vedení, při požáru apod.) a pro provedení oprav schválených Společenstvím vlastníků mohla být zpřístupněna jeho jednotka. Ve výjimečných případech (havárie, ohrožení života a zdraví osob, bezprostředně hrozící škoda na majetku) bude zajištěno zpřístupnění bytu policií i bez souhlasu vlastníka.
- 5) Každý vlastník má právo ji na své náklady zdokonalovat a zvyšovat její komfort. Tyto změny musí být v souladu se stavebním zákonem, statikou domu, s jeho konstrukcí a technickým řešením. Z těchto důvodů je vlastník povinen požádat SVJ o souhlas k úpravám v bytě, které se týkají společných rozvodů a provedení stavebních úprav ve smyslu obecně závazných předpisů. Bez souhlasu není možno práce zahájit. V případě provedení nepovolených úprav nebo úprav bez předchozího souhlasu SVJ, může statutární orgán SVJ vlastníka žádat, aby tyto úpravy byly uvedeny do původního stavu na náklady vlastníka jednotky a to ve stanovené lhůtě. Každý, kdo provádí jakékoli úpravy, zodpovídá za škody vzniklé v jednotlivých bytech a na společných prostorech.

Čl. 4

Držení domácích zvířat

- 1) Vlastník bytu nese plnou odpovědnost za domácí zvířata, která jsou v bytě držena (psi, kočky, morčata apod.). Je současně povinen dbát, aby nedocházelo k rušení užívacího práva ostatních obyvatel domu a byla dodržována čistota v domě.

Čl. 5

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 omezení práv ostatních nájemců/vlastníků v domě. Umístování jakýchkoliv předmětů, nepatřících k vybavení domu, není ve společných prostorech bez předchozí domluvy s vlastníky dovoleno.
- 2) Vlastníci (podnájemníci) a nájemníci jsou povinni zejména zabezpečit, aby v domě nebyly ukládány látky snadno vznětlivé či jinak nebezpečné a nebylo užíváno otevřeného ohně, zabezpečit, aby věci uložené ve sklepech nebyly zdrojem šíření hmyzu a hlodavců.
- 3) Umístování jakýchkoliv předmětů nepatřících k vybavení domů ve společných prostorech je možné jen na základě souhlasu ostatních vlastníků.

Čl. 6

Prádelny, sušárny, mandlovný

Způsob užívání prádelen, sušáren mandloven stanoví vlastníci (společenství vlastníků) domu.

Čl. 7

Vyvěšování a vykládání věcí

- 1) Vlastníci (podnájemníci) bytu a nájemníci nesmí bez písemného souhlasu společenství umísťovat na vnější konstrukce (např. balkonů, lodžii a oken, na fasádu, střechu a anténní stožár) jakákoliv zařízení a předměty
- 2) Květiny v oknech, na balkonech apod. musí být zabezpečeny proti pádu. Při zalévání je třeba dbát na to, aby voda nestékala a nesmáčela zdi.

- 3) Pro stavbu a instalaci venkovních televizních antén a jejich svodů je třeba předchozího písemného souhlasu ostatních vlastníků. Stavební úřad může nařídít přeložení nebo úpravu antén, které ohrožují stavební stav nemovitosti nebo bezpečnost okolí anebo ruší jeho vzhled.

Čl. 8 Zajištění pořádku a čistoty v domě

- 1) Vlastníci (podnájemníci) a osoby s ním společně bydlící a nájemníci jsou povinni udržovat v domě pořádek a čistotu.
- 2) Na chodbách a schodištích není dovoleno větrání bytů do vnitřních prostor domů.
- 3) Ve společných prostorech domu je zakázáno kouření.
- 4) Vlastníci zajišťují pořádek a čistotu ve společných prostorách domu. Jsou povinni provádět minimálně jednou týdně úklid společných prostor přilehlých k bytu - podle patrového rozpisu (chodba před bytem, schodiště od bytu směrem dolů do předchozího podlaží, okno, případně balkon či lodžie v meziposchodí), ostatní společné prostory (vchodové vestibuly, sklep, dvůr, chodník před domem) uklízí jednotliví uživatelé podle vypracovaného domovního harmonogramu. O čistotu a pořádek v prostorách, které jsou v majetku vlastníka nebo ve společném majetku jen několika vlastníků, se starají tito vlastníci, resp. uživatelé. Způsobí-li mimořádné znečištění společných prostor, chodníku nebo přilehlých udržovacích zelených ploch vlastníci, resp. uživatel bytu nebo jiná zjištěná osoba, nebo domácí zvíře, jsou povinni toto znečištění neprodleně odstranit, jinak bude odstraněno na jejich náklad správcem. Jestliže znečištění vzniklo provozem (např. přísunem nebo odsunem materiálu, zboží apod.) obchodní, stavební či jiné organizace, musí být odstraněno tím, kdo znečištění zavinil nebo z jehož provozu vzniklo, v pochybnostech ten, kdo užívá v době byt. Nelze-li zjistit, kdo za znečištění odpovídá, musí znečištění odstranit správce na náklady spoluvlastníků domu.

Čl. 9 Otevírání a zavírání domu

- 1) Vlastníci (podnájemníci) bytu a nájemníci jsou povinni zamykat dům v době od 22.00 do 6.00. Rozhodne-li společenství vlastníků, že dům bude uzavřen neustále, jsou všichni obyvatelé domu povinni toto rozhodnutí respektovat
- 2) Klíče od společných prostor a zařízení domu, včetně těch prostor, kde je umístěn hlavní uzávěr plynu, vody, apod. jsou podle rozhodnutí vlastníků uloženy na určeném místě.

Čl. 10 Klid v domě

- 1) Nájemci/vlastníci jsou povinni užívat byt v souladu s dobrými mravy tak, aby neobtěžovali ostatní vlastníky nadměrným hlukem.
- 2) V době od 22.00 do 6.00, v sobotu, neděli a o svátcích do 8:00 hodin jsou nájemci/vlastníci povinni dodržovat noční klid
- 3) V době nočního klidu je nutno zabránit jakémukoli hluku. V této době není dovoleno hrát na hudební nástroje, zpívat, hlučně se bavit, používat vysavače prachu, praček a jiných hlučných přístrojů a vykonávat jakoukoliv činnost působící hluk. Rovněž je třeba zejména v době nočního klidu ztlumit zdroje reprodukováného zvuku (TV, rozhlas apod.), aby hluk nepronikal do okolních bytů a společných prostor domu. Na upozornění vlastníků jednotky pracujících v nočních směnách a nebo v jejichž domácnosti jsou děti mladší tří let, je vlastník jednotky povinen omezit hluk i ve dne.
- 4) Klid v domě jsou povinni dodržovat i nájemci nebytových prostor a společných prostor.

Čl. 11
Dodržování požární bezpečnosti

Všichni obyvatelé domu jsou povinni dodržovat požární bezpečnost a Požární řád.

Čl. 12
Závěrečná ustanovení

- 1) Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti, vyplývající ze Stanov SVJ a dalších právních předpisů

Domovní řád nabyl účinnosti usnesením shromáždění SVJ dnem

Za vlastníky:

předseda výboru společenství vlastníků :

člen výboru společenství vlastníků :