

DOMOVNÍ ŘÁD

I. úvodní ustanovení

1. V návaznosti na příslušné zákony a stanovy „Společenství vlastníků jednotek domu“ (dále jen SVJ) obsahuje domovní řád pravidla pro užívání bytů, nebytových prostor a společných částí domu a jejich zařízení.
2. Dodržování pravidel domovního řádu pomůže zajistit spokojené bydlení v domě všem jeho obyvatelům.

II. povinnosti společenství vlastníků vůči vlastníkům bytů

1. Povinnosti Společenství a jeho orgánů vůči vlastníkům bytů jsou vymezeny stanovami Společenství.

III. práva a povinnosti vlastníka bytu

Práva a povinnosti vlastníka bytu jsou vymezeny stanovami Společenství. Pro udržení pořádku v domě platí zejména:

1. Vlastník bytu je oprávněn vyžadovat po výboru SVJ, aby mu zajistil nerušené bydlení v jeho bytě tím, že společné části domu budou užívány v souladu zejména s tímto domovním řádem a že bude včas zajišťováno odstraňování závad, které jej omezují v bydlení.
2. Úklid, údržbu a opravy bytu a jeho zařízení provádí vlastník bytu na svůj náklad. SVJ hradí údržbu a opravy společných částí domu. V případě sporu a to, zda opravu má hradit SVJ nebo vlastník bytu, se rozhoduje podle vymezení součástí bytu v kupní smlouvě.
3. Vlastník bytu může provádět úpravy bytu podle vlastního uvážení. U stavebních úprav bytu je nutné stavební povolení po předchozím vyjádření výboru SVJ. Úpravami v bytě nesmí ohrozit výkon vlastnického práva vlastníků ostatních bytů ani nesmí ohrozit funkčnost společných částí domu. Úpravy bytu, jimiž se mění vzhled domu nebo jeho vnitřní uspořádání, může vlastník bytu provádět jen se souhlasem SVJ. Pokud při opravách a úpravách bytu bude vlastník užívat společných částí domu nad obvyklou míru, např. k časově omezenému skladování potřebného materiálu, potřebuje k tomu souhlas SVJ.
4. Pověřený člen výboru Společenství vlastníků jednotek domu může vstoupit do bytu zásadně jen se svolením vlastníka bytu a po předchozím ohlášení. Vlastník bytu nemůže odmítnout jeho vstup v případě, že to nezbytně vyžaduje úprava, provoz a opravy ostatních bytů, popřípadě společných částí domu anebo opatření k zastavení či šíření škod z havárie nebo zivelní události.
5. Vlastník bytu je povinen přispívat SVJ pravidelně měsíčně na úhradu výdajů, které má SVJ jako správce společných částí domu, do příslušných fondů SVJ. Spolu s tím platí vlastník bytu měsíční zálohy za služby poskytované mu v souvislosti s bydlením a zprostředkované SVJ. Vyúčtování těchto příspěvků a záloh provádí SVJ každoročně nejpozději do 30 dnů po ukončení topné sezóny.

IV. užívání společných prostor a zařízení domu

1. Společné prostory a zařízení domu se mohou používat pouze k účelům, k nimž jsou určeny a tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních vlastníků bytů. Vchody, chodby, schodiště apod. musí zůstat volné. Není přípustné používat společné prostory ke skladování čehokoli, co náleží jen jednomu nebo několika vlastníkům bytů v domě, pokud nemají od SVJ povolení k časově omezenému využití těchto prostor pro sebe. Dostatečně velké společné prostory může SVJ vyhradit vlastníkům bytů k užívání pro určitý účel, např. pro jízdní kola.
2. Společná zařízení domu se mohou používat pouze podle pravidel stanovených SVJ. Pokud je používání společného zařízení spojeno se spotřebou energie nebo vody, je uživatel povinen spotřebu uhradit způsobem, který mu SVJ určí. Výjimkou je využívání úklidové místnosti v suterénu pro účely úklidu společných prostor. Jakékoliv úpravy na elektrickém osvětlení elektrických zařízení je povoleno pouze se svolením správy domu. Hlavní uzávěry vody, plynu, elektrické skříně a podobná zařízení musí být volně přístupná. Je s nimi zakázána jakákoliv neodborná manipulace, pokud nejde o odvrácení nebezpečí pro osoby a dům.
3. Vlastníci bytů jsou povinni umožnit pověřenému správci nebo dodavateli přístup k uzávěrům plynu, vody a tepla a k měřičům spotřeby i v případě, že jsou umístěny v jejich bytě.
4. Vlastníci bytů jsou na výzvu výboru SVJ povinni zanechat nedovoleného užívání společných prostor a zařízení, tj. např. odstranit z chodby své věci, které tam skladují.
5. Způsobí-li vlastník bytu nebo osoby s ním bydlící škodu na společných prostorách a zařízeních domu, je vlastník bytu povinen ji na svůj náklad bezodkladně odstranit. Neučiní-li tak, zajistí odstranění škody SVJ a to na náklad vlastníka bytu.

V. zajištění pořádku a čistoty v domě

1. Osoby bydlící a zdržující se v bytě jsou povinni udržovat čistotu a pořádek v domě.
2. Ve společných prostorách domu je zakázáno kouření včetně výtahové kabiny.
3. Ve sklepních prostorách domu je zakázáno parkovat jednostopá motorová vozidla s výjimkou elektrokol a elektroskútrů.
4. SVJ zajišťuje pořádek a čistotu ve společných prostorách domu a na přilehlých pozemcích. V tom zejména:
 - mytí a stírání schodiště a chodeb vč. chodeb před výtahy, čištění oken a zábradlí na chodbách a schodištích, udržování čistoty v místnostech určených ke společnému užívání
 - čištění a úklid sněhu z chodníků přilehlých k domu
 - úklid výtahů
 - osvětlování schodišť, chodeb a jiných společných prostor
 - zajišťuje údržbu a opravy zařízení společných prostor, jakož i střechy, základů apod.

VI. otevírání a zavírání domu a přístup ke společným prostorám

1. Každý vlastník bytu obdrží při výměně zámku od SVJ tolik klíčů od hlavních domovních dveří, kolik je přihlášených členů domácnosti plus jeden navíc. Dále obdrží klíč od běžně používaných místností, jako jsou vstupy do sklepů, kolárny atd.
2. Klíče od společných částí domu, které mohou být používány vlastníky bytů, např. od sušárny, mandlu apod. jsou k dispozici u důvěrníka vchodu a technika výboru, stejně jako klíče od místností, kde jsou obslužná zařízení domu, např. od strojovny výtahu, hlavních uzávěrů plynu, vody a hlavních měřidel spotřeby vody, tepla apod. Přístup k náhradním klíčům mají členové výboru SVJ. V případech trvalejšího a častého užívání příslušné části domu vlastníkem bytu mu SVJ poskytne na požádání a za úhradu klíč. O kopiích klíčů se vede seznam, a to od doby vzniku Společenství vlastníků jednotek domu.
3. Každý vlastník bytu a osoby s ním bydlící jsou povinni zamykat dům od 21. 00 hod. do 05. 00 hod.
4. Dveře od společných prostor jsou označeny funkcí místnosti s informací o uložení příslušných klíčů. Po odchodu z těchto místností je každý povinen je uzamknout.

VII. klid v domě

1. Vlastník bytu je povinen zajistit, aby všichni, kdo byt obývají, nerušili ostatní obyvatele domu nadměrným hlukem.
2. Pokud je vlastník bytu nucen vydávat nadměrný hluk ve svém bytě, např. v důsledku oprav bytu, oznámí to předem sousedům a dobu obtěžování hlukem zkrátí na nejkratší možnou míru.
3. V době nočního klidu od 22. 00 hod. do 06. 00 hod. se nesmí používat hlučné domácí spotřebiče, ani jinak rušit hlukem. Zakazuje se používání elektrického ručního nářadí způsobující nadměrný hluk ve všedních dnech od 19.00 hod. do 08.00 hod. následujícího dne a ve dnech pracovního klidu od 12.00 hod. do 08.00 hod. následujícího dne.
4. Vlastníci či nájemníci nebytových prostor v domě jsou povinni respektovat příslušné právní předpisy upravující provozování jejich činnosti z hlediska hlučnosti a respektovat požadavky správce domu.

VIII. vyvěšování, vykládání a čištění věcí

1. Umísťovat věci na vnější konstrukci balkonů, lodžii a oken či na fasádu nebo střechu je možné jen se souhlasem SVJ.
2. Květiny a jiné rostliny v oknech a na balkónech musí být zabezpečeny proti pádu. Při zalévání je nutno dbát, aby voda nestékala a nesmáčela zdi a neobtěžovala níže bydlící sousedy.
3. Čištění věcí, např. klepáním a vytřepáváním, je možné jen na místech k tomu určených a mimo dobu nočního klidu. Znečištěný prostor musí být uveden do původního stavu.
4. Čištění věcí na chodbách nebo v jiných prostorách domu není dovoleno.

IX. informační zařízení v domě

1. SVJ nainstalovalo v suterénu na vhodném, všem přístupném místě v každém vchodě informační vývěsku; jejím prostřednictvím předává správa domu informace vlastníkům bytů. Jiných míst v domě nesmí být používáno.
2. SVJ vhodně označilo podlaží na schodišti i ve výtahu, společně užívané místnosti, hlavní uzávěry plynu, studené vody, TUV, jističe elektřiny, hlavní měřidla apod.
3. Vlastníci bytů jsou povinni označit svůj byt, zvonek a schránku na poštu jmenovkou se svým jménem, popřípadě s jménem podnájemníka nebo nahlásit pověřenému správci, aby jmenovku zabezpečil.
4. Jakékoliv informační zařízení, např. firemní či reklamní štít, je možné umístit na dům jen se souhlasem SVJ za dodržení předpisů, které se na ně vztahují.

X. chov domácích zvířat

1. Vlastníci bytů mohou chovat jen takový počet domácích zvířat takového druhu, který neobtěžuje zvláště hlukem a zápachem ostatní obyvatele domu.
2. Vlastníci bytů jsou odpovědní za jimi chovaná zvířata; v tom zejména zajistí, aby zvířata nenarušovala výkon vlastnických a užívacích práv ostatních vlastníků bytů a dalších uživatelů domů. Znečištění společných částí a jiných prostor a zařízení v domě chovanými zvířaty jsou jejich vlastníci povinni odstranit. To platí i o škodách, které zvířata v domě způsobí.
3. Vydala-li obec vyhlášku či jiný předpis pro chov domácích zvířat, jsou vlastníci bytu povinni zajistit její dodržování.

XI. ustanovení společná a závěrečná

1. Domovní řád platí obdobně i pro vlastníky nebytových prostor v domě.
2. Jsou-li uživateli bytů v domě i nájemníci, vztahuje se na ně domovní řád s tím, že jejich bydlení je upraveno nájemní smlouvou uzavřenou podle ustanovení občanského zákoníku se všemi důsledky, které z toho plynou.
3. Spory vzniklé mezi vlastníky bytů a pověřeným správcem řeší výbor SVJ, pokud řešení nenáleží jinému orgánu. Porušení povinnosti a zásad uložených domovním řádem může být předmětem řešení a jednání orgánů SVJ, ve vážných věcech i právní cestou.
4. Dodržování domovního řádu bude kontrolováno členy výboru SVJ a správcem. Porušování domovního řádu bude řešeno dle platných zákonů a vyhlášek.
5. Domovní řád je schvalován ve smyslu stanov „Společenství vlastníků jednotek domu“ shromážděním vlastníků. Dojde-li ke změnám domovního řádu v době mezi shromážděními vlastníků, tyto změny jsou považovány za dočasné a jsou schvalovány výborem SVJ a platí až do shromáždění vlastníků, které je buď potvrdí nebo zruší.

XII. platnost domovního řádu

Tento domovní řád byl schválen usnesením 13. řádné schůze Společenství vlastníků jednotek domu č. 13/2015 ze dne 25.2.2015 a podle odstavce XI.5 v tomto znění platí až do následující změny provedené shromážděním Společenství.