

Domovní řád SVJ

Čl. 1

Úvodní ustanovení

Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání domů, bytů, nebytových a společných částí domů a opravy v bytech prováděné společenstvím vlastníků jednotek (dále jen „SVJ“), přičemž základní úprava vzájemných práv a povinností mezi SVJ a jeho členem je v této oblasti stanovena občanským zákoníkem a stanovami SVJ.

Čl. 2

Základní pojmy

1. společenství vlastníků jednotek nebo SVJ
2. vlastník
3. uživatel bytu – vlastník, nájemce, podnájemce nebo osoby s nimi bydlící
4. správce - právnická či fyzická osoba pověřená SVJ

Čl. 3

Práva a povinnosti vlastníka

1. Práva a povinnosti vlastníka bytu jsou upraveny ve stanovách a v § 1175 a násl. občanského zákoníku.
2. Vlastník je povinen řádně užívat byt, společné části domu a řádně užívat plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu.
3. Uživatelé bytů (nebytových prostor) jsou povinni při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním uživatelům bytů výkon jejich práv. Výkon práv a povinností nesmí bez zákonného důvodu zasahovat do práv a oprávněných zájmů jiných osob a nesmí být v rozporu s dobrými mravy.
4. Vlastník je povinen označit svůj byt, případně zvonek u bytu jmenovkou se svým jménem příp. jmény uživatelů bytu. Jmenovky na domovní schránky a zvonky v přízemí vyrábí a umísťuje správce z důvodu jednotného vzhledu. Obsah jmenovky určuje vlastník bytu s ohledem na místní zvyklosti a vzhled ostatních jmenovek.

Čl. 4

Držení domácích zvířat

1. Uživatel bytu může chovat pouze zvířata a ptáky, jejichž chov je v bytě obvyklý. Tato je možno chovat pouze, za podmínky že není jejich chov hygienicky závadný, neohrožuje čistotu, klid a bezpečnost v domě.
2. K chovu dvou a více psů je nutný souhlas uživatelů okolních bytů.
3. Chovatel psa je povinen na výzvu správce doložit plnění ustanovení vyhlášek o místních poplatcích.
4. Vlastník bytu nese plnou odpovědnost za zvířata, která jsou v bytě držena. Je současně povinen dbát, aby nedocházelo k rušení užívacího práva ostatních obyvatel domu, byla dodržována klid, čistota a hygiena v domě i v jeho okolí. V případě porušení čistoty a hygieny v domě je správce oprávněn nechat znečištění odstranit na náklady vlastníka v jehož bytě je zvíře drženo.
5. Písemného souhlasu výboru SVJ je třeba k držení nebezpečných zvířat a většího počtu zvířat.

Čl. 5

Užívání společných částí (prostorů a zařízení) domu

1. Společnými prostorami se rozumí veškeré prostory a zařízení v objektu, které nejsou oprávněně užívány jedním nebo více vlastníky a sklepy.
2. Společné části domu se užívají jen k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních vlastníků v domě. Umísťování jakýchkoliv předmětů, nepatřících k vybavení domu (kočárky, jízdní kola, nábytek aj.), není ve společných prostorách dovoleno (mimo k tomuto účelu vyhrazené prostory).
3. Vlastníci jsou povinni zejména:
 - a) umožnit bezproblémový přístup k uzávěrům rozvodů ÚT, vody, hydrantům, měřičům;
 - b) ve společných částech domu neukládat látky snadno vznětlivé či jinak nebezpečné a neužívat otevřeného ohně;
 - c) ve společných částech domu neukládat potraviny a jiné předměty, které by se mohly stát zdrojem šíření hmyzu a hlodavců.
 - d) počínat si tak, aby schodiště, chodby a požární únikové chodby byly vždy volně průchozí, aby dveře oddělující jednotlivé části požární únikové chodby nebyly uzamčeny, či jinak mechanicky uzavřeny.
 - e) je zakázáno v domech garážovat motorová vozidla vyjma prostor k tomu určených.
4. Vlastník je povinen dodržovat dopravní značení i značky související s příjezdovou komunikací. Vozidlo nesmí parkovat před vchodem do domu, na chodnících, jejich napojení na pozemní komunikace a před nádobami na odpad.
5. Vývěsky, nápisy a jiná informační zařízení (reklamy, letáky aj.) mohou být umístěny jen se souhlasem výboru SVJ. Jakmile právo umístění informačního zařízení zanikne, jeho dosavadní uživatel je na vlastní náklady odstranit a uvede vše do původního stavu. Nepovolené výše uvedené zařízení může správce odstranit na náklady toho, kdo je na nich uveden nebo má z jejich umístění prospěch.
6. Způsobí-li vlastník bytu, osoby s ním bydlící nebo jejich návštěva škodu na společných prostorech a zařízení domu, je povinen ji na svůj náklad bezodkladně odstranit. Neučiní-li tak, zajistí správce odstranění škody na náklad vlastníka bytu.

Čl. 6

Vyvěšování a vykládání věcí

1. Vlastník bytu nesmí bez písemného souhlasu výboru SVJ umísťovat na vnější konstrukce lodžii oken, na fasádu, na střechu jakákoliv zařízení a předměty.
2. Květiny v oknech, na vnějších stěnách lodžii 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 rozhlasových, televizních a telekomunikačních antén vč. jejich svodů je třeba předchozího písemného souhlasu výboru SVJ. Anténa nesmí přesahovat obrys domu (nesmí být vně balkónu). Stavební

úřad může nařídit přeložení, úpravu nebo odstranění antén, které ohrožují stavební stav nemovitosti nebo bezpečnost okolí, nebo které ruší jeho vzhled.

4. Výše uvedené zařízení namontované bez souhlasu SVJ, nebo namontované bez dodržení podmínek dohodnutých s SVJ, musí být odstraněno na náklad toho, kdo jejich montáž nařídil nebo je bez souhlasu instaloval.

Čl. 7

Zajištění pořádku a čistoty v domě a okolí

1. Vlastník, osoby s ním společně bydlící a jejich návštěvy jsou povinni udržovat pořádek a čistotu v domě. Vlastníci bytů jsou povinni podílet se na udržování čistoty schodů, chodeb, ale i společných prostor ve sklepě, tím, že hrubé znečištění, které svojí činností způsobí, ihned sami odstraní. Pokud tak neučiní, bude znečištění odstraněno na jejich náklad.
2. Je zakázáno vyhazování předmětů z oken, lodžii a balkonů, zejména cigaretových nedopalků a klepání popela.
3. Ve společných částech domu je zakázáno:
 - a) kouření a odhazování nedopalků cigaret;
 - b) venčení domácích zvířat a jejich pobíhání bez dozoru;
 - c) odhazování, přechovávání a uskladňování odpadků;
 - d) vyklepávání kobereců, rohožek apod.;
4. Úklid ve společných prostorech, okolí domu, úklid sněhu a údržbu společných částí a zařízení domu zajišťuje správce.
5. Smetí a odpadky se odkládají pouze do nádob k tomu určených. Jiné předměty (rozměrné předměty, stavební materiál, suť a vše, co není domovním odpadem), které není dovoleno do sběrných nádob umísťovat, musí odstranit na svůj náklad uživatel bytu.

Čl. 8

Otevírání a zavírání dveří a oken

1. Vlastník a osoby s ním společně bydlící jsou povinni zabezpečit dům proti vstupu nepovolených osob (nenechávat otevřené vstupní dveře, přízemní okna aj.). Klíče od společných prostorů a zařízení domu, včetně těch prostorů, kde jsou instalovány hlavní uzávěry (plynu, vody, ÚT a apod.) jsou umístěny u domovníka a správce.
2. Otevírání oken ve společných částech domu je povoleno pouze za účelem vyvětrání. Ten, kdo okno otevře, musí zajistit jeho bezpečné uzavření. V době mrazů musí být okna uzavřena.
3. Umožnit vstup do domu může uživatel bytu pouze své vlastní návštěvě nebo osobě, která v domě bydlí.

Čl. 9

Klid v domě

1. Vlastník, osoby s ním společně bydlící a jejich návštěvy jsou povinni užívat byt v souladu s dobrými mravy tak, aby neobtěžovali ostatní obyvatele nadměrným hlukem.
2. Ve všední dny v době od 22.00 do 6.00 hodin, o víkendy a svátcích v době od 22:00 do 8:00 jsou všichni uživatelé prostor domu povinni dodržovat noční klid. V uvedené době není možno hrát na hudební nástroje, zpívat, hlučně se bavit a vykonávat jakoukoli činnost, která působí hluk (bouchání dveří, háčky aj.). Je třeba ztlumit rozhlasové a televizní přijímače, poslech reprodukováného slova a hudby, aby jejich provozování nerušilo ostatní obyvatele bytů.
3. Praček pro domácnost lze v bytech užívat pouze mezi 8 a 21 hodinou, pokud se vlastníci bytů nedohodnou jinak.

Čl. 10

Opravy a údržba prováděná v bytech

1. Vlastníci jsou povinni udržovat byt v dobrém technickém stavu.
2. Na náklady SVJ jsou odstraňovány závady na:
 - a) rozvodech ústředního topení: rozvody po hlavní uzávěr v jednotlivých bytech;
 - b) svislých rozvodech teplé a studené vody až po hlavní uzávěry v jednotlivých bytech;
 - c) svislých rozvodech plynu až po hlavní uzávěr plynu v jednotlivých bytech;
 - d) svislých potrubních rozvodech kanalizace;
 - e) rozvodech elektrické energie od hlavního domovního rozvaděče až po hlavní bytové jistič, umístěný v rozvodnici na chodbě domu;
 - f) rozvodech domácího telefonu a zvonků, koncová zařízení nejsou do této péče zařazena;
 - g) obvodovém plášti domu, vnitřní povrchová úprava stěn tvořící obvodový plášť domu není do této péče zařazena;
 - h) výtahu v celém rozsahu.
3. Na náklady SVJ nebudou prováděny opravy domu a jeho zařízení způsobené úmyslným poškozením nebo poškozením z nedbalosti. Sporné případy posoudí výbor SVJ a vydá závazné rozhodnutí.
4. U regulačních zařízení a uzávěrů v bytech je vlastník minimálně dvakrát do roka povinen jimi otočit do obou krajních poloh, aby byla zajištěna jejich funkčnost.
5. Při poškození kteréhokoli z měřičů je vlastník povinen okamžitě nahlásit tuto skutečnost správci. Při nesplnění této povinnosti, zjištění úmyslného poškození nebo zkresení údajů těchto zařízení je úhrada nákladů následně vzniklých pro celý objekt předepsána tomu, kdo povinnost nesplní, sám zařazení poškodil nebo způsobil zkresení jejich údajů.
6. Pokud není vlastník přítomen v době odečtu bytových měřičů, je povinen předat jejich stavy písemně správci do 14 dnů ode dne jejich provádění v řádném termínu.

Čl. 11

Závěrečná ustanovení

1. Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti vyplývající z jiných obecně závazných právních předpisů.
2. Ustanovení domovního řádu se vztahuje na všechny uživatele bytů a nebytových prostor.
3. Pokud dojde ke sporu ve vztazích upravených tímto domovním řádem, bude jej řešit výbor SVJ, případně shromáždění SVJ.
4. Tento domovní řád byl schválen shromážděním SVJ dne2018.