

DOMOVNÍ ŘÁD

Za účelem zabezpečení pořádku a čistoty v domě, k zajištění podmínek řádného užívání bytových jednotek a společných prostor v domě a v zájmu toho, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující všem obyvatelům domu výkon jejich práv, vydává společenství vlastníků jednotek (dále jen společenství) tento domovní řád.

Čl.1

Úvodní ustanovení

Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání bytových jednotek, společných prostor a společných částí domu. Přičemž základní úprava vzájemných práv a povinností je stanovena občanským zákoníkem a stanovami společenství.

Čl. 2

Základní pojmy

- Bytovou jednotkou se rozumí místnost, určené k bydlení podle Prohlášení vlastníka a Kupní smlouvy.
- Příslušenstvím bytové jednotky jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytovou jednotkou používány (např. sklepní box).
- 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). Nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu ani společné prostory (části) domu.
- Společnými prostory domu jsou části domu určené pro společné užívání zejména: vchody, schodiště, chodby, sušárny, kočárkárny, kolárny, hospodářské místnosti, a výtahové prostory.
- Společnými částmi domu jsou zejména: základy, střecha, hlavní svislé a vodorovné konstrukce, výtahový prostor, rozvody tepla, rozvody studené a teplé vody, plynu, elektřiny, kanalizace, hromosvody, rozvody společné antény, zábradlí a stříšky balkonů a lodžii a další předměty či instalace provedené na náklady společenství.
- Obyvatelem domu se rozumí vlastník nebo nájemce bytu a osoby s ním společně bydlící.

Čl. 3

Práva a povinnosti vlastníků a nájemců bytových jednotek

- Práva a povinnosti vlastníků a nájemců bytových jednotek upravuje občanský zákoník, stanovy společenství a jiné platné předpisy.
- Vlastník či nájemce je povinen řádně užívat bytovou jednotku a společné prostory domu v souladu s platnými předpisy.
- Vlastníci či nájemci bytových jednotek jsou povinni při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí, zajišťující ostatním vlastníkům či nájemcům výkon jejich práv spojených s bydlením a užíváním společných prostor domu. Podmínkou pro nerušený výkon jejich práv je respektování dobrých mravů, kázeň, udržování čistoty a pořádku. V případě, přenechání bytu do pronájmu dalším osobám, je povinen vlastník zajistit, aby nájemníci byli seznámeni s tímto domovním řádem.
- Vlastník či nájemce bytové jednotky je povinen po předchozím oznámení umožnit vstup do bytové jednotky za účelem zjištění technického stavu jednotky, provedení odečtu studené a teplé vody, výměny měřidel, odpis tepla a revizi plynu. Rovněž tak v případě oprav a údržby věcí podle čl. 2, bod 5. V případech jako je ohrožení života a zdraví osob nebo bezprostředně hrozící škoda na majetku, může být zajištěno zpřístupnění bytové jednotky policií i bez souhlasu vlastníka či nájemce.
- Vlastník či nájemce bytové jednotky je povinen předat výboru společenství adresu a telefon osoby, která je zplnomocněna ke zpřístupnění jednotky.
- Vlastník či nájemce je povinen na své náklady udržovat bytovou jednotku ve stavu způsobilém řádnému užívání a včas provádět potřebnou údržbu a opravy.
- Vlastník či nájemce bytové jednotky je povinen na své náklady odstranit a nahradit veškeré škody a újmy, které způsobí na společných částech domu. Náhrada škod musí být provedena do 30 kalendářních dnů od doručení výzvy k jejich odstranění..
- Neodstraní-li vlastník či nájemce bytové jednotky závady, za které odpovídá, má výbor společenství právo po předchozím upozornění nechat provést opravy na jeho náklady.
- Vlastník či nájemce je povinen zdržet se takových úprav bytové jednotky, kterými by byla ohrožena statická bezpečnost konstrukcí nebo narušená činnost technického zařízení domu.
- O zamýšlených stavebních úpravách jednotky je vlastník povinen informovat ostatní vlastníky v předstihu na nástěnce s uvedením doby provádění. Přitom je odpovědný za řádné projednání se stavebním úřadem, pokud to charakter prací vyžaduje.

Čl. 4

Užívání společných částí (prostorů a zařízení) domu

- Společné prostory se užívají jen k účelům odpovídajícím jejich povaze a původnímu určení nebo určení, které bylo odsouhlaseno na společné schůzi vlastníků a nájemců.
- Umístování jakýchkoliv předmětů, nepatřících k vybavení domu, není ve společných prostorách dovoleno. Zejména je zakázáno trvale zde odkládat či skladovat nepotřebné - odložené věci. Toto ustanovení se nevztahuje na drobné předměty jako stoličky, botníky, rohože apod.. Komunikační trasy, které vedou k východu objektu, jako jsou schodiště a přilehlé chodby musí být vždy volné, protože jsou únikovými cestami v případě požáru.
- Není dovoleno znemožňovat přístup ke společným zařízením domu, jako jsou například uzávěry hydrantů, hasicí přístroje, kanalizační čistící otvory, měřiče a jiná podobná zařízení.
- Je zakázáno vstupovat na střechu domu. Přístup je povolen pouze pověřeným osobám a odborným firmám za účelem opravy a údržby. Umístování externích zařízení (antény, sušáky apod.) na plášť budovy je možno pouze se souhlasem výboru samosprávy. Montáž musí být provedena odbornou firmou. V případě umístění na lodžie a balkony nesmí tato zařízení bez souhlasu výboru samosprávy přesahovat přes půdorysný pohled domu.
- Obyvatelé domu nesmějí z bezpečnostních důvodů ponechávat nezabezpečená otevřená okna ve společných částech, a to zejména v průběhu topné sezóny, aby nedocházelo k průvanu a úniku tepla. Otevírání oken ve společných prostorách je možné jen za účelem nezbytného větrání. Osoba, která okna otevřela, je povinna je zavřít, jinak odpovídá za škody, které mohou vzniknout povětrnostními vlivy.
- Ve sklepech je zakázáno ukládat látky snadno vznětlivé, odstavovat motorová vozidla, uskláňovat potraviny podléhající zkáze nebo zvláště aromatické látky vyžadující trvalé větrání. Ve všech společných prostorách je zakázáno kouřit. Věci skladované ve sklepech nesmí být zdrojem šíření hmyzu a hlodavců.
- Bez souhlasu výboru samosprávy a vlastníků není dovoleno využívat společné prostory v domě k soukromým účelům (dílna, sklad apod.).
- Je přísně zakázána bezdůvodná a neoprávněná manipulace, zejména s uzávěry teplé užitkové vody, studené vody a tepla, s rozvaděči elektrického proudu, s vodoměry na teplou a studenou vodu, měřicími přístroji na dodávku tepelné energie na vytápění. Osoba, která z důvodu havárie uzavřela uzávěr vody, musí zajistit, aby jeho uzavření jakož i opětovné otevření bylo včas oznámeno.
- Obyvatelé jsou povinni zavírat vstupní dveře, aby nedocházelo k nekontrolovanému vstupu cizích osob a poškození zavíračů.
- Klíče od společných prostor a zařízení domu jsou uloženy v kanceláři výboru. V případě potřeby je lze vyžádat na výboru samosprávy.
- Obyvatelům domu je zakázáno odebírat elektřinu ve společných prostorách pro svoji osobní potřebu a nesmějí to svým jednáním umožnit ani jiným cizím osobám. Toto omezení se netýká odběrů v menším rozsahu; které jsou spojeny s používáním sklepního boxu nebo dílny, atp. (např. vrtní nebo vysávání).

Čl.5

Zajišťování pořádku a čistoty v domě

- Vlastník či nájemce bytové jednotky a osoby s ním bydlící jsou povinni udržovat v domě pořádek a čistotu. Společenství je povinno zajistit provádění úklidových prací ve všech společných prostorách domu a uklídit chodníky přilehlých k domu.
- Vyhazování jakýchkoliv předmětů z oken nebo lodžii (například nedopalků z cigaret atp.) je zakázáno. Ve společných prostorách není dovoleno čistit boty, oděvy ani jiné předměty. Odkládání odpadků a jiných věcí před vchodem do bytové jednotky je dovoleno jen krátkodobě po dobu naprosto nezbytnou.

Čl. 6

Udržovací a stavební práce

- Provádění udržovacích a stavebních prací způsobujících nadměrný hluk (i bez předesešlého oznámení) je možno v době od 8.00 do 11.00 hodin a pak v době od 14.00 do 18.00 hodin. V sobotu pak od 9.00 do 11.00 hodin.
- Pokud dojde k znečištění společných prostor, musí je vlastník či nájemce uklidit.

Čl. 7

Instalace doplňků a informačních zařízení

- Na vnější konstrukce, balkony a lodžie nelze bez souhlasu samosprávy umísťovat jakékoliv předměty nebo zařízení jako jsou například závěsné sušáky na prádlo a antény, instalovat mříže na lodžie nebo provádět jejich zasklení.
- Vlastník či nájemce bytové jednotky je povinen označit jmenovkou bytovou jednotku, poštovní schránku, zvonkový panel a v případě podnájemníka i jeho jmenovkou.

Čl. 8

Držení domácích zvířat

1. Vlastník bytové jednotky nese plnou odpovědnost za domácí zvířata, která jsou v bytové jednotce držena (např. kočky, psi, morčata apod.). Je také povinen dbát, aby nedocházelo k narušování užívacího práva ostatních vlastníků v domě např. hlukem, nadměrným štěkáním psa, zápachem zvířete, fyzickým ohrožením, šířením, cizopasníků apod. Majitel zvířete je povinen odstranit okamžitě jakoukoliv nečistotu způsobenou zvířetem v domě i jeho okolí.
2. Ve společných prostorách domu se psi a kočky nesmějí zdržovat, ani volně pobíhat. Při průchodu společnými prostorami musí být psi vedeni na vodítku a musí být opatření náhubky. Za jakýkoliv jiný způsob doprovodu zvířat je plně zodpovědná doprovázející osoba.
3. V bytové jednotce je zakázáno chovat jakákoliv hospodářská zvířata.
4. Majitel domácího zvířete musí dodržovat a respektovat platné hygienické předpisy a zásady jakož i příslušné vyhlášky obce upravující podmínky chovu domácích zvířat.
5. K držení většího počtu domácích zvířat či živočichů s potenciálem ohrožení či obtěžování obyvatel je potřebný souhlas samosprávy a vlastníků.

Čl. 9

Klid v domě

1. Vlastníci, nájemci i podnájemníci bytových jednotek a osoby, které s nimi jednotku užívají, jsou povinni užívat jednotku a společné prostory tak, aby neobtěžovali ostatní vlastníky a nájemce v domě a to nejen v době nočního klidu.
2. Obyvatelé jsou povinni dodržovat noční klid v době od 22.00 hod. do 7.00 hod., ve dnech pracovního volna a pracovního klidu (soboty, neděle, svátky) do 8:00 hod. V této době je třeba se zdržet zejména křiku, hlasitého zpěvu, nadměrného hluku z reprodukcí zařízení, provozu praček, vysavačů, vrtaček a podobných zařízení. Rovněž je třeba se vyvarovat tlukotu do podlahy, stropu a zdí.
3. Vrtání do zdí je nutno omezit pouze na dobu od 8.00 do 20.00 hodin. V sobotu a v neděli je třeba omezit vrtání na nezbytně dlouhou dobu.
4. Dojde-li k porušení zásad občanského soužití a sousedských vztahů, lze se domáhat ochrany u příslušného odboru státní správy.

Čl. 10

Závěrečná ustanovení

1. Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti vyplývající z jiných právních předpisů.
2. Ustanovení domovního řádu se vztahuje nejen na vlastníky a nájemníky bytových jednotek, ale i na osoby žijící s vlastníkem či nájemníkem v bytové jednotce. Plnou měrou se vztahují i na podnájemníky, kteří v rozhodné době jednotku užívají.

V Brně dne
předseda výboru SVJ Ing. Vladimír Nešpor