

DOMOVNÍ ŘÁD SVJ

Čl. 1

Úvodní ustanovení

Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání domu, bytů, nebytových prostor a společných částí domu Komenského č.p. 116, 117, 118, 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, 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 apod.).
- 4) Společnými částmi domu jsou části určené pro společné užívání, zejména základy, střecha, hlavní svislé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, 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 (pozemky) 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 pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov.
- 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 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. Umísťování jakýchkoliv předmětů, nepatřících k vybavení domu, není ve společných prostorách bez předchozí domluvy s vlastníky dovoleno.
- 2) Pro umístění dětských kočárků a jízdních kol je určen zvláštní prostor – kočárkárna. Umísťování kočárků a jízdních kol v jiných společných prostorách, např. pod schodištěm na chodbách v mezipatrech apod., je přípustné pouze se svolením všech spoluvlastníků objektu.
- 3) 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. V opačném případě uhradí náklady na případnou deratizaci, kterou bude nutno provést.
- 4) Sklepní prostory se zásadně posuzují jako příslušenství objektu, proto musí být přístupné všem oprávněným osobám. Pokud je třeba z bezpečnostních důvodů sklepní prostory uzavírat, postará se správce objektu o to, aby byly každému

uživatelé zpřístupněny. Zdržování cizích osob nebydlících v objektu je zde rovněž zakázáno. Ve sklepních prostorách včetně přidělených sklepních boxů je nutné dodržovat všechna bezpečnostní opatření. Zejména je zde zákaz kouření a manipulace s otevřeným ohněm.

- 5) Umísťování jakýchkoliv předmětů nepatřících k vybavení domu ve společných prostorech je možné jen na základě souhlasu ostatních vlastníků.

Čl. 6

Prádelny, sušárny, mandlovny

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

Provozní podmínky pro užívání společných sušáren v domě si určují po vzájemné dohodě uživatelé. V sušárnách je zakázáno uskláňovat jakékoliv předměty. V době mrazů nesmí být okénka v sušárnách otevřena.

Sušení prádla v oknech a lodžiích je dovoleno jen takovým způsobem, aby to nad míru nezbytně nutnou neobtěžovalo ostatní uživatele domu.

Jakékoli poškození a závady vzniklé následkem praní v pračkách pro domácnosti je uživatel bytu povinen neprodleně odstranit na svůj náklad.

Čl. 7

Vyvěšování a vykládání věcí

- 1) Vlastníci (podnájemníci) bytu a nájemníci nesmí bez písemného souhlasu společenství umísťovat na vnější konstrukce (např. balkonů, lodžií 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 či nepoškodila fasádu.
- 3) Pro stavbu a instalaci venkovních televizních antén a jejich svodů je třeba předchozího písemného souhlasu ostatních vlastníků. Mohou být instalovány jen v tom případě, že neomezují jakýmkoliv způsobem spolubydlící nebo nepoškozuji probíhající záruku generálního dodavatele stavby. V opačném případě může správce objektu rozhodnout o jejich odstranění a vzniklé náklady požadovat po vlastníku bytové jednotky či komerčního prostoru. 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, užívání alkoholických nápojů a omamných látek.

- 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 včetně schránek, sklep, úklid venkovních schodů a ploch přiléhajících k domu) 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 vlastník, 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.
- 5) Neprovede-li uživatel jednotky řádný úklid společných prostor v domě, zajistí provedení úklidu správce (výbor, společenství) na náklady uživatele jednotky, a to za finanční částku, která bude uživateli vyúčtována.
- 6) Do společného vlastnictví domu patří i parcela – nezastavěný pozemek za domem, a dále pozemek vedle domu na štitové straně, kde jsou uloženy kontejnery na odpad. Podle vypracovaného domovního harmonogramu jsou uživatelé bytů povinni udržovat zde pořádek (úklid po svozu odpadu, urovnání kontejnerů, sběr odpadků na nezastavěném pozemku, sekání trávy apod.). Dále jsou uživatelé jednotek v domě povinni zajistit odklizení sněhu a posypání náledí na přístupových cestách ke vchodům do domu, když posypový materiál zajišťuje dle potřeby domu společenství.
- 7) Je zakázáno jakékoli znečišťování veřejného prostranství, zejména pak odkládáním nebo skladováním smetí a jiných odpadů a předmětů mimo nádoby k tomu určené, dále mytím vozidel, prováděním výměny jejich provozních náplní, čištěním či prášením koberců nebo jiných předmětů z oken či balkonů apod.

Čl. 9

Otevírání a zavírání domu

- 1) Vchodové dveře do domu mají automatické zavírání. Je zakázáno jakýmkoli způsobem automatické zavírání poškozovat. Při zjištěném poškození jsou uživatelé bytů povinni toto neprodleně nahlásit správci domu. Vlastníci (podnájemníci) bytu a nájemníci jsou povinni veškeré vstupy do domu udržovat zavřené, a to takovým způsobem, aby nebyl umožněn nekontrolovaný vstup cizích osob do domu.
- 2) Vchodové dveře mohou být otevřeny po přechodnou dobu, nezbytně nutnou k zajištění správy nebo údržby domu, jeho společných částí nebo jednotek v něm vymezených, anebo k zajištění oprávněných potřeb uživatelů jednotek (stěhování).
- 3) 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 hodin, 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, pračky a jiné hlučné přístroje, 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, 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

Ostatní zařízení v domě

- 1) Osoba, která důvodně uzavřela domovní uzávěr vody, plynu apod., musí zajistit, aby jejich uzavření, jakož i opětovné otevření, bylo všem uživatelům včas oznámeno.
- 2) Vpuštění plynu do plynovodu může provést pouze oprávněná osoba.
- 3) Bezdůvodná a neoprávněná manipulace s uzávěry studené a teplé vody, tepla a plynu, s rozvaděči elektrického proudu, s vodoměry na teplou užitkovou vodu a studenou vodu a měřicími přístroji na dodávku tepla je přísně zakázáno.

Čl. 12

Dodržování požární bezpečnosti

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

Čl. 13

Závěrečná ustanovení

- 1) Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti, vyplývající ze Stanov SVJ a dalších právních předpisů.
- 2) Domovní řád nabyl účinnosti usnesením shromáždění SVJ dnem 14. prosince 2010.

Za vlastníky:

předseda výboru společenství vlastníků: Jaroslava Gotschimová

člen výboru společenství vlastníků: Ing. Petr Březina

