

# DOMOVNÍ ŘÁD

## 1. ÚVODNÍ USTANOVENÍ

a) Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání domu, bytů, nebytových prostor a společných částí domu, přičemž základní úprava vzájemných práv a povinností mezi společenstvím vlastníků a jeho členy je v této oblasti stanovena občanským zákoníkem a stanovami společenství vlastníků.

## 2. ZÁKLADNÍ POJMY

a) Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k bydlení

b) Nebytové prostory jsou jednotlivé místnosti nebo soubory místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k jiným účelům než bydlení, např. k podnikatelské činnosti, společenské zájmové činnosti, ateliéry. Nebytovými prostory nejsou příslušenství k bytu ani společné části domu

c) Příslušenstvím k bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem používány (např. sklepní boxy mimo byt)

d) Společné části domu jsou určeny pro společné užívání, zejména základy, střecha, hlavní svislé i vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, výtahy, sušárna, kočárkárny, větrací šachty, rozvody tepla a teplé a studené vody, kanalizace, plynu, elektřiny, společné antény.

e) Členem společenství vlastníků je každý vlastník bytu v domě.

f) Uživatelem bytu se rozumí osoba nebo osoby, které užívají byt nebo nebytové prostory vlastníka.

## 3. PRÁVA A POVINNOSTI VLASTNÍKA (UŽIVATELE) K BYTU

a) Práva a povinnosti vlastníka (uživatele) bytů upravuje Občanský zákoník, stanovy SVJ a stanovy BD

b) SVJ je povinno zajistit uživatelům bytových jednotek plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním bytu.

c) Člen výboru SVJ je oprávněn po předchozím oznámení vlastníkovi (uživateli) vstoupit do bytu či nebytového prostoru za účelem zjištění technického stavu bytu (nebytového prostoru) a provedení odečtu, kontroly, příp. výměny měřidla tepla, teplé a studené vody. Ve výjimečných případech (havárie, ohrožení života a zdraví osob, bezprostředně hrozící škoda na majetku) bude zajištěno zpřístupnění bytu policií i bez souhlasu vlastníka (uživatele). O

tomto zásahu vyrozumí SVJ neprodleně vlastníka (uživatele) a pořídí o zásahu písemný protokol.

d) V zájmu předcházení násilného otevření bytu nebo nebytového prostoru z důvodu havárie apod., doporučuje se v případě déle trvající nepřítomnosti vlastníka (uživatele) oznámit výboru SVJ místo pobytu anebo adresu a telefon osoby, zplnomocněné ke zpřístupnění bytu.

#### 4. UŽÍVÁNÍ BYTŮ A SPOLEČNÝCH ČÁSTÍ DOMU

a) Každý uživatel bytu je oprávněn užívat veškeré společné prostory jen podle jejich určení. Je povinen udržovat svůj byt na svůj náklad ve stavu způsobitelném k řádnému užívání, a provádět včas potřebnou údržbu a opravy tak, aby nerušil, neomezoval ani neohrožoval ostatní uživatele bytů v jejich užívacích právech a oprávněných zájmech.

b) Uživatel bytu je povinen nahradit škody, které na společných částech nebo zařízení domů způsobil on nebo jeho hosté. Náhradou škody se rozumí uvedení do původního stavu na vlastní náklad nebo úhrada nákladů SVJ na tuto opravu.

c) Bez souhlasu výboru SVJ a bez stavebního povolení není dovoleno provádět takové opravy bytu a jeho zařízení, jimiž by byl měněn vzhled domu, ohrožena jeho statika (zásahy do jakýchkoli panelů domu) nebo jinak narušena funkčnost technického zařízení domu (plyn, vytápění, voda, elektrotechnika, vzduchotechnika, domácí telefon, výtah, televizní anténa apod.).

d) Vlastník bytu, který hodlá svůj byt pronajmout anebo přenechat do užívání třetí osobě, před uzavřením smluvního vztahu (nájem, užívání, prodej apod.) oznámí tento svůj záměr výboru SVJ, při tom je zejména třeba dohodnout závazek vyrovnání případných dluhů na službách a správě domu při vyúčtování záloh. Současně bude projednána nová kalkulace záloh s přihlédnutím na změnu počtu osob byt užívajících. Pokud vlastník bytu svůj záměr výboru neoznámí, je výbor oprávněn kalkulovat úhradu společných nákladů způsobem odpovídajícím ostatním vlastníkům na základě dostupných a pokud možno ověřených informací.

e) Vlastník bytu, který poskytne byt do pronájmu nebo jej přenechá k dočasnému užívání třetí osobě, je odpovědný za to, že tyto osoby dodržují domovní řád v celém rozsahu. Pokud by osoby, užívající byt nerespektovaly zásady stanovené tímto domovním řádem, anebo obecně platné zásady slušného občanského soužití, má výbor SVJ právo vlastníka vyzvat jak k úhradě případně vzniklých škod, tak i k ukončení podobného nájemního vztahu.

f) Uživatelé bytu jsou povinni řádně užívat byt, společné části domu a řádně užívat plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu. Uživatelé bytu (nebytových prostor) jakožto nájemci bytů, jejich spolubydlíci i návštěvy, jsou povinni při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí, zajišťující ostatním uživatelům výkon jejich práv. Výkon práv a povinností nesmí bez právního důvodu zasahovat do práva a oprávněných zájmů jiných osob a nesmí být v rozporu s dobrými mravy.

- g) Podnikání v bytech je dovoleno pouze se souhlasem SVJ. Uživatel bytu je povinen o souhlas požádat SVJ.
- h) Společné části domu se užívají jen k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních nájemců v domě.
- i) Umístování a odkládání jakýchkoliv předmětů (nepotřebných věcí), nepatřících k vybavení domu, není ve společných prostorách dovoleno.
- j) Chodby před jednotlivými byty ve všech podlažích a schodiště musí být stále volně průchodné.
- k) Ukládání obuvi a skřínek s obuví a dalších předmětů ve společných prostorách bytového domu není přípustné.
- l) Výjimku může tvořit stěhování, přestavba nebo úprava bytu – vždy na co nejkratší dobu, po předchozím oznámení této skutečnosti výboru SVJ.
- m) Nesmí být ztížen přístup k uzávěrům, hydrantům, měřičům, nesmí zde být ukládány látky snadno vznětlivé či jinak nebezpečné (např. benzin, nafta, propanbutanové lahve). Nesmí se používat otevřený oheň. Věci uložené ve sklepních kójiích nesmí být zdrojem pachu (např. zkažené brambory) nebo věci, které by mohly být zdrojem šíření hmyzu či hlodavců.
- n) Je zakázáno kouřit ve všech společných prostorách domu.
- o) Přelepování a opravování jmenovek uživatelů na domovních zvonkových tablech provádí výhradně výbor SVJ na požadavek uživatele.
- p) Klíče od společných prostorů a zařízení domu včetně těch prostorů, kde je umístěn hlavní uzávěr plynu, vody apod. jsou uloženy na určeném místě.

## 5. DRŽENÍ DOMÁCÍCH ZVÍŘAT

- a) Uživatel bytu nese plnou zodpovědnost 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.
- b) Majitelé psů by měli venčit psi mimo přilehlé trávníky u vstupu do bytového domu a v případě znečištění uklízet exkrementy.
- c) K držení většího počtu než dvou zvířat, stejně jako chov ostatních zvířat, která mohou ohrozit zdraví nebo život spoluobčanů (jedovatých nebo jinak nebezpečných) je chovatel nebo zájmový chovatel povinen oznámit výboru SVJ.
- d) Majitel je povinen mít psa v prostorách domu na vodítku.

e) Znečištění společných prostor a výtahů psem, je majitel povinen ihned uklidit. Pokud tak neučiní, má výbor právo toto provést prostřednictvím třetí osoby a náklady vyúčtovat majiteli zvířete k úhradě.

f) Uživatel bytu je povinen nahlásit výboru SVJ počet psů, které v bytě drží.

## 6. VYVĚŠOVÁNÍ A VYKLÁDÁNÍ VĚCÍ

a) Uživatel bytu nesmí bez předchozího písemného souhlasu SVJ umísťovat na vnější konstrukce (např. balkonů a oken), na fasádu, střechu atd. jakákoliv zařízení a předměty, které by narušovaly vnější vzhled domu nebo plášť domu.

b) Květiny v oknech, na balkonech, apod. musí být zabezpečeny proti pádu. Při zalévání je třeba dbát na to, aby voda nestékala, nesmáčela zdi a nebyl znečišťován balkon v nižším patře.

c) Pro stavbu a instalaci venkovních antén a jejich svodů je třeba předchozího písemného souhlasu SVJ. Stavební úřad může nařídít přeložení nebo úpravu antén, které ohrožují stavební stav nemovitosti nebo bezpečnost okolí anebo ruší jeho vhled.

d) Sušení prádla na fasádě není dovoleno.

## 7. ZAJIŠTĚNÍ POŘÁDKU A ČISTOTY V DOMĚ

a) Uživatel bytu a osoby s ním společně bydlící, podnájemníci, jakož i jejich návštěvy, jsou povinni udržovat v domě pořádek a čistotu.

b) Zákaz vyklepávání věcí, vyhazování odpadků, nedopalků atd. z oken a tím znečišťování okolí domu.

c) Zákaz kouření na chodbách domu, ve výtazích a odhazování nedopalků ve společných prostorách a před vchodem do domu.

d) Zákaz poškozování (nápisů, výtvarnými projevy apod.) stěn chodeb, dveří výtahů a ostatních objektů společného majetku.

e) Je zakázáno i krátkodobé vykládání odpadků do chodeb a společných prostor (za dveře apod.).

f) Kontejnery na odpadky jsou umístěné v kontejnerovém stání. Uživatelé bytu jsou povinni snažit se třídit odpad, do nádob tomu určených, aby společenství mělo co nejmenší náklady na odvoz směsného domovního odpadu. Kontejnery na tříděný odpad se nacházejí na vybraném místě před domem.

g) Uživatel bytu dbá na to, aby se předcházelo výskytu hmyzu v bytě a jeho rozšiřování. Výskyt hmyzu je povinen neprodleně oznámit výboru SVJ k zajištění příslušného zásahu. V tomto případě jsou všichni uživatelé bytů, kterých se případný desinfekční nebo desinfekční

zásah týká a povinni na výzvu umožnit přístup do bytu. V opačném případě, je-li nutný opakovaný zásah, půjdou náklady na marný zásah k jejich tíži.

## 8. OTEVÍRÁNÍ A ZAVÍRÁNÍ DOMU

a) Dveře se zamykají automaticky. V případě, že vlastník (uživatel) zjistí závadu v zamykání, je povinen oznámit tento stav správcovské firmě.

## 9. KLID V DOMĚ

a) Uživatelé jsou povinni užívat bytové, nebytové i společné prostory v souladu s dobrými mravy tak, aby neobtěžovali ostatní nájemce nadměrným hlukem.

b) V době od 22.00 do 7.00 hod. jsou vlastníci (uživatelé) bytů povinni dodržovat noční klid. V této době není dovoleno hrát na hudební nástroje, zpívat, hlučně se bavit, používat hlučných elektrických spotřebičů (např. praček a myček nádobí – hrozí porucha napouštěcího ventilu, nebo těsnění a hrozí následné vyplavení všech spodních bytů) a vykonávat jakoukoliv hlučnou činnost. Je také třeba přiměřeně ztlumit zvuk rozhlasových a televizních přístrojů, magnetofonů a jiných přehrávačů.

c) Klid v domě jsou povinni dodržovat i nájemci nebytových prostor a návštěvy.

## 10. NEDODRŽOVÁNÍ DOMOVNÍHO ŘÁDU

a) Každý, kdo obtěžuje sousedy hlukem, prachem, kouřem, plyny, parami, pachy pevnými či tekutými odpady, světlem, stíněním, vibracemi se dopouští legislativních přestupků. Takový uživatel si musí uvědomit, že jedinou možností souseda jak se bránit když nefunguje „sousedské“ upozornění je přivolat městskou či státní policii.

b) Poškozování společných částí domu jakož to i informačních zařízení v domě (vývěsky, oznámení, informační nápisy ap.) bude posuzováno jako závažné poškozování majetku.

c) V případě nedodržování domovního řádu bude SVJ nahlašovat závadné chování orgánům oprávněným vyšetřit přestupek (Městská policie, Policie ČR) a vést přestupkové řízení (orgány obce s rozšířenou působností).

## 11. POKYNY PRO PROVÁDĚNÍ STAVEBNÍCH ÚPRAV V BYTOVÝCH JEDNOTKÁCH

Pro provádění rekonstrukcí bytových jader nebo jiných stavebních úprav v bytové jednotce vydá výbor SVJ souhlas s jejich prováděním bez povinnosti zajistit ohlášení nebo

stavební povolení a to v souladu se zněním Stavebního zákona č.183/2006, § 103 odst. h) při splnění následujících podmínek:

- 1) před zahájením prací předloží stavebník výboru SVJ návrh přestavby s písemným popisem stavebních úprav s uvedením termínu zahájení a dokončení prací, jméno stavbyvedoucího podle Stavebního zákona č. 183/2006 Sb. § 160, odst. 4
- 2) stavebník se zavazuje v průběhu stavebních prací:
  - a) v přízemí objektu vyvěsit sdělení o provádění prací s uvedením termínu zahájení a dokončení prací
  - b) během provádění prací zajistí denní úklid v patře, výtahu a přízemí objektu
  - c) provádí-li uživatel v bytě úpravy a opravy způsobující nadměrný hluk (např. vrtání a sekání do zdiva ap.), smí tak činit v pracovní den a jen v denní době (od 8.00 do 19.00 hod.) a mimořádně v sobotu mezi 9.00 a 12.00 hodinou, pokud tato není stanovena jako svátek.
  - d) bezprostředně po skončení demoličních prací bude zajištěn úklid a odvoz materiálu
  - e) pokud bude pro dopravu materiálu použit výtah, musí být stěny kabiny obloženy deskami proti poškození (pokud budou stěny kabiny výtahu poničeny, jejich výměna bude naúčtována stavebníkovi)
  - f) nesmí být zasahováno do nosných konstrukcí objektu (všechny železobetonové stěny bytové jednotky), v opačném případě musí být zajištěno vydání stavebního povolení včetně statického posudku
  - g) prostupy stoupaček v instalační šachtě budou řádně utěsněny
  - h) před položením dlažby bude provedena účinná zvukotěsná izolace a ke kontrole provedení vyzve stavebník zástupce správy domu (**velmi nutně**)
- 3) po dokončení prací předloží stavebník do 30 dnů výboru SVJ následující doklady:
  - zprávu o výchozí revizi elektroinstalace
  - protokol o těsnosti kanalizačního potrubí
  - protokol o tlakové zkoušce vodovodního potrubí
  - výchozí revizi plynu (pokud došlo k úpravám rozvodu plynu)
  - převímací protokol mezi stavebníkem a zhotovitelem
  - umožnit prohlídku bytové jednotky zástupcům SVJ
- 4) v případě nedodržení podmínek ad 1 – 3 projedná výbor případné sankce vůči stavebníkovi v souladu se Stanovami SVJ.

## 12. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- c) Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti, vyplývající z jiných právních norem.
- d) Domovní řád byl schválen shromážděním SVJ dne ..... a nabývá účinnosti dnem .....