

DOMOVNÍ ŘÁD

Společenství vlastníků jednotek _____

Článek 1

Úvodní ustanovení

Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání bytů, nebytových prostor a společných částí domu, přičemž základní úprava vzájemných práv a povinností mezi Společenstvím vlastníků a vlastníkem bytu je v této oblasti stanovena zák.č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

Článek 2

Užívání bytu

1) Vlastníci bytů jsou povinni užívat byt, společné prostory, jakož i další zařízení domu řádně a podle jejich určení. Přitom odpovídají za správné užívání bytu i domu všemi osobami, které s nimi bydlí, které jsou u nich v bytě v pronájmu a které je navštěvují.

2) Vlastník jednotky se zdrží všeho, co brání údržbě, opravě, přestavbě či jiné změně domu nebo pozemku, o nichž bylo řádně rozhodnuto, jsou-li prováděny uvnitř bytu nebo na společné části, která slouží výlučně k užívání vlastníky jednotky, umožní do nich přístup, pokud k tomu byl předem vyzván osobou odpovědnou za správu domu, tj. statutárním zástupcem Společenství vlastníků jednotek. To platí i pro umístění, údržbu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby vody, plynu, tepla a jiných energií.

3) Oznámení stavebních úprav v jednotce: vlastník jednotky je povinen před zahájením takových prací oznámit tyto skutečnosti pověřenému správci a respektovat jeho případné pokyny. Upravuje-li vlastník jednotky stavebně svůj byt, umožní do bytu přístup pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části, pokud byl k tomu předem vyzván odpovědnou osobou za správu domu, tj. statutárním zástupcem Společenství vlastníků. Stavební úpravy lze provádět pouze v souladu se stavebním zákonem a dalších souvisejících nařízení. V případě, že jsou prováděny úpravy jednotky, je vlastník či nájemce jednotky povinen dbát na dodržování pořádku ve společných částech Domu. V případě znečištění společných částí Domu je povinen neprodleně zajistit jejich úklid. V případě nedodržení pořádku, může Správce zajistit úklid na náklady vlastníka jednotky, který je odpovědný za znečištění společných prostor. Je zakázáno nad míru přiměřenou poměrům obtěžovat sousedy hlukem, prachem, kouřem, plyny, parami, pachy a tekutými odpady, světlem, stíněním a vibracemi. Práce, které by mohly obtěžovat obyvatele a návštěvníky (zejména hlukem, prachem, pachem, světlem, vibracemi), jsou omezeny v pracovní dny jen na dobu od 9:00 do 19:00 hod.; v sobotu, neděli a o svátcích je povoleno tyto práce provádět od 10:00 do 19:00 hod.

4) Společenství vlastníků zastoupené statutárním orgánem je oprávněno po předchozím oznámení vstoupit do bytu či nebytového prostoru za účelem zjištění technického stavu bytu (nebytového prostoru) a k provedení odečtu a případně kontroly zařízení pro měření energií. Ve výjimečných případech (havárie, ohrožení života a zdraví osob, bezprostředně hrozící škoda na majetku) bude zajištěno zpřístupnění bytu policií i bez souhlasu vlastníka bytu. O tomto zásahu vyrozumí statutární orgán neprodleně vlastníka bytu a pořídí o zásahu písemný protokol.

5) Vlastníci bytů a nebytových prostor jsou povinni při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním vlastníkům výkon jejich práv. Výkon práv a povinností vyplývající z nájemního vztahu nesmí bez právního důvodu zasahovat do práv oprávněných zájmů jiných osob a nesmí být v rozporu s dobrými mravy.

Článek 3 Užívání společných prostor

1) Společné prostory domu se užívají jen k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních vlastníků v domě. Vchody, chodby, schodiště, sklepní prostory, půda a jiné společné prostory se udržují volně a průchodné.

2) O případné změně užívání společných prostor rozhoduje Společenství vlastníků.

3) Je nepřipustné umísťovat v chodbách domu, ve sklepech a ostatních společných prostorách motorová vozidla.

4) Ve společných prostorách musí být zajištěn volný přístup k hasicím přístrojům, uzávěrům a měřičům.

5) Je zakázáno skládat v domě látky snadno vznětlivé či jinak nebezpečné. Je zakázáno používání otevřeného ohně ve společných prostorách. Není dovoleno ukládat ve společných prostorách věci, které by mohly být zdrojem šíření hmyzu a hlodavců.

6) Technické zařízení v domě (rozvody el., vody apod.) musí být udržováno v náležitém stavu. Bez vědomí statutárního orgánu Společenství vlastníků s nimi nesmí být manipulováno. Stejným způsobem musí být zacházeno i se zařízením sloužícím požární ochraně.

Článek 4 Půda, sklepy a dvůr

1) Na půdě není dovoleno uskladňovat předměty, rozdělovat půdu přepážkami, kouřit a užívat otevřeného světla. V době mrazů nesmějí půdní okénka zůstat otevřena.

2) Při uskladňování věcí ve sklepech musí být dbáno na dodržování bezpečnostních, požárních a hygienických předpisů. V době mrazů nesmějí zůstat sklepní okna otevřena.

3) Dvůr se využívá k sušení prádla a odpočinku. Nutno udržovat pořádek.

4) Užívání garáže: garáž se může užívat jen k parkování dopravních prostředků, a to na místech k tomu vyhrazených. Musí být udržována v čistotě a pořádku. Mimo vyhrazená místa pro návštěvníky je parkování (včetně odkládání čehokoliv) zakázáno. Uživatelé (vlastníci a nájemci) jsou povinni dodržovat při jejich užívání zejména bezpečnostní, hygienické a protipožární předpisy. Pokud vlastník pronajímá garáž jiné osobě, zodpovídá za veškeré škody, která by tato osoba svým jednáním ostatním vlastníkům způsobila.

Článek 5

Vyvěšování a umístování věcí

- 1) Vlastník bytu nesmí bez souhlasu Společenství vlastníků na vnější konstrukce, okna, fasádu, střechu a anténní stožár umísťovat jakákoli zařízení a předměty.
- 2) Pro stavbu a instalaci venkovních antén je třeba předchozího souhlasu Společenství vlastníků.
- 3) Klepat a třepat jakékoliv předměty je možno denně, kromě neděle, a to jen na místě k tomu určeném od 8:00 do 18:00 hod.
- 4) Vyklepávání věcí z oken není přípustné.
- 5) Květiny v oknech musí být řádně zabezpečeny proti pádu. Při zalévání je třeba dbát na to, aby voda nestékala a nesmáčela zdi.
- 6) Smetí, odpadky se vysypávají do popelnic nebo kontejnerů. Je přitom nutno dbát čistoty a vyhovět hygienickým a protipožárním opatřením.

Článek 6

Domácí zvířata

- 1) Vlastník bytu nese plnou odpovědnost za domácí zvířata, která jsou v bytě držena, a je současně povinen dbát, aby nedocházelo k rušení užívacího práva ostatních obyvatel domu.
- 2) Chovatel domácích zvířat je povinen dbát na to, aby jeho zvíře neznečišťovalo společné prostory domu a přilehlý chodník. Současně je povinen neprodleně odstranit nečistotu způsobenou na místě, kde může být znečištění na obtíž obyvatelům domu. Pokud chovatel není vlastníkem bytu, nese za jeho chování odpovědnost vlastník bytu.
- 3) Každý chovatel zvířete je povinen učinit taková opatření, aby chovem nebyl ohrožen život, zdraví a majetek jiných osob, a aby se předcházelo občanskoprávním sporům.
- 4) Chovatel, případně jiná osoba, která se pohybuje se psem ve společných prostorách domu, musí psa zajistit takovým způsobem, aby nemohl poškodit cizí ani společný majetek, nemohl obtěžovat a ohrožovat na zdraví jiné občany (tzn. mít psa na vodítku atp.).
- 5) Psi, kteří vykazují nebezpečné povahové vlastnosti, agresivitu, nervozitu, zhoršenou ovladatelnost, musí být chovatelem nebo osobou, která psy doprovází, opatřeni navíc i náhubkem.

Článek 7

Zajišťování čistoty a pořádku

- 1) Vlastníci bytu, osoby s ním společně bydlící a nájemci vlastníka bytu jsou povinny udržovat v domě pořádek a čistotu.
- 2) Vlastníci bytů provádí zametání a mytí schodů a chodeb, společných sklepních prostor, čištění schodišťových oken, zábradlí, osvětlovacích zařízení, vchodových dveří dle rozpisu.
- 3) Čištění chodníků, včetně odklizení sněhu zajišťují vlastníci bytů svépomocí dle rozpisu.

Článek 8 Užívání bytu a společných prostor k podnikatelské činnosti

Podmínky pro povolování podnikatelské činnosti:

- a) souhlas bude dán pouze po odsouhlasení Společenstvím vlastníků
- b) podnikání v bytě nebo domě nesmí narušovat vzájemné vztahy

Článek 9 Otevírání a zavírání vchodu

- 1) Vlastníci bytů se usnesli zamykat dům v době od ____ do ____ hod.
- 2) Klíče od společných prostor, které jsou uzamčeny z rozhodnutí Společenství vlastníků jednotek, budou uloženy u _____

Článek 10 Zachování klidu v domě

1) Vlastníci bytů, nájemci vlastníků bytů a další osoby s vlastníky bytů žijící jsou povinni chovat se tak, aby bez oprávněného důvodu neobtěžovali sousedy nadměrným hlukem, zejména při používání strojů a zařízení k provádění drobných domácích prací, hudebními nástroji, hlučností dětí, dospělých a podobně.

2) Právo na nerušený odpočinek po práci vyžaduje, aby v době nočního klidu, tj. od 22.00 do 6.00 hod. bylo zabráněno jakémukoliv hluku. V této době není dovoleno hrát na hudební nástroje, zpívat, hlučně se chovat, používat vysavače a jiné hlučné přístroje a vykonávat jakoukoliv činnost způsobující hluk. Zejména v době nočního klidu je třeba ztlumit rozhlasové a televizní přístroje, gramofony, magnetofony apod., aby hluk nezáležal do okolí. Ten, kdo poruší klid v domě, bude písemně vyzván ke zjednání nápravy. Pokud nedojde ke zjednání nápravy, bude doporučeno stěžovateli podat návrh na projednání přestupku před komisí, která se zabývá projednáváním přestupků.

Článek 11 Povinnosti při vzniku požáru

Každý obyvatel a návštěvník Domu je povinen si počínat tak, aby nedošlo ke vzniku požáru. V případě vzniku požáru je každý povinen pokusit se o jeho likvidaci dostupnými prostředky (nástěnným hasicím přístrojem apod.) popřípadě přivoláním jednotky požární ochrany, jestliže se požár nepodaří dostupnými prostředky zlikvidovat. Každý požár je nutno neodkladně ohlásit na telefonní číslo 150. V případě mimořádných událostí se použije příslušné tísňové volání: Záchraná služba 155, Policie ČR 158 a okamžitě se takový případ nahlásí správci na tel. číslo: +420 _____

Článek 12 Závěrečná ustanovení

- 1) Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti vyplývající z jiných právních předpisů.
- 2) Porušení ustanovení domovního řádu může být posuzováno jako přestupek podle zákona č. 200/90 Sb., o přestupcích, ve znění pozdějších novel. Při opakovaném porušování domovního řádu může být podán návrh k soudnímu řešení.
- 3) Tento domovní řád byl schválen Společenstvím vlastníků jednotek dne _____, účinnosti nabývá dnem _____