DOMOVNÍ ŘÁD

Společenství vlastníků .....

A. Úvodní ustanovení:

Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání jednotek, nebytových prostor, společných částí domu a jeho zařízení. Základní úprava vzájemných práv a povinností mezi nájemci a pronajímatelem, vlastníky jednotek je stanovena zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů. Domovní řád upřesňuje a vyzdvihuje pravidla související s bydlením a užíváním budovy – bytového domu, jež vyplývají z účinné právní úpravy a ze stanov společenství vlastníků. Domovní řád je závazný pro všechny uživatele jednotek (nebytových prostor) v domě a pro další osoby vstupující do domu.

B. Základní pojmy:

1) Bytovým domem se pro účely této směrnice stavba pro bydlení, ve které více než polovina podlahové plochy slouží bydlení. Pro účely této směrnice může být bytový dům označován také pouze jako „dům“. Z hlediska občanského zákoníku je bytový dům typicky spojen s principem bytového spoluvlastnictví, kde dům (nebo pozemek) je ve spoluvlastnictví vlastníků bytových jednotek, přičemž každá jednotka se skládá z konkrétního bytu a podílu na společných částech domu.

2) Jednotkou se rozumí byt jako prostorově oddělená část domu a podíl na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné.

3) Nebytové jednotky jsou jednotlivé místnosti nebo soubory místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení. Nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu ani společné prostory (části) domu.

4) Příslušenstvím k bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly používány spolu s bytem (např. sklep, sklepní box, komora mimo byt apod.).

5) Společné jsou alespoň ty části nemovité věci, které podle své povahy mají sloužit vlastníkům jednotek společně. Společnými jsou vždy pozemek, na němž byl dům zřízen, nebo věcné právo, jež vlastníkům jednotek zakládá právo mít na pozemku dům, stavební části podstatné pro zachování domu včetně jeho hlavních konstrukcí, a jeho tvaru i vzhledu, jakož i pro zachování bytu jiného vlastníka jednotky, a zařízení sloužící i jinému vlastníku jednotky k užívání bytu. To platí i v případě, že se určitá část přenechá některému vlastníku jednotky k výlučnému užívání.

6) Uživatelem jednotky se rozumí vlastník jednotky (ať už bytové či nebytové), nájemce, podnájemce, členové jejich domácností a všechny osoby, jimž vlastník či nájemce jednotky umožní vstup do jednotky a do budovy.

C. Práva a povinnosti vyplývající z užívání jednotky (nebytového prostoru)

1) Uživatelé jednotky jsou povinni dodržovat klid, pořádek a čistotu ve společných částech domu, vyvarovat se jednání porušujícího dobré mravy a veřejný pořádek nebo jednání, které by bránilo nerušenému výkonu práv ostatních uživatelů.

2) Uživatel jednotky je při výkonu svých práv povinen dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí, které zajišťuje všem ostatním uživatelům jednotek výkon jejich práv. Výkon práv a povinností vyplývajících z užívání jednotky nesmí bez právního důvodu zasahovat do práv a oprávněných zájmů jiných osob a nesmí být v rozporu s dobrými mravy.

3) Uživatel jednotky je povinen řádně užívat jednotku, společné části domu a řádně požívat plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním jednotky. Dále je uživatel jednotky povinen po předchozím oznámení umožnit přístup do jednotky či nebytového prostoru za účelem umožnění odstranění havárie nebo pokud je zajišťováno umístění, údržba, výměna a kontrola zařízení pro měření spotřeby plynu, vody, tepla a jiných energií v bytě, odečet naměřených hodnot z těchto zařízení a zároveň má povinnost zdržet se všeho, co by mohlo ovlivnit správnost funkce těchto zařízení nebo bránilo jejich umístění, údržbě a výměně na základě předchozí výzvy společenství vlastníků.

4) V případě svojí nepřítomnosti v jednotce (nebytovém prostoru), která má být delší než dva měsíce, je uživatel jednotky povinen oznámit pověřené osobě nebo správci domu adresu a telefon osoby, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do jednotky (nebytového prostoru), bude-li toho nezbytně zapotřebí.

5) V případě havarijních situací je uživatel jednotky (nebytového prostoru) povinen sdělit na vyzvání telefonní číslo a kontaktní, případně e-mailovou adresu osoby, která umožní bez zbytečného prodlení vstup do jednotky. Tyto informace je povinen udržovat v aktuálním stavu.

D. Zajištění čistoty a pořádku v domě

1) Vyklepávat koberce, rohožky a ostatní věci je možné pouze na místě k tomu určeném. Je zakázáno vyhazovat odpadky a jiné předměty z oken a balkonů/lodžií.

2) Uživatel jednotky je povinen dbát na to, aby se předcházelo výskytu hmyzu v jeho jednotce a rozšiřování hmyzu v domě. Výskyt hmyzu je povinen neprodleně oznámit statutárnímu orgánu k zajištění příslušného zásahu. V tomto případě jsou všichni uživatelé jednotek, kterých se případný dezinfekční nebo dezinsekční zásah týká, povinni na výzvu umožnit přístup do jednotky. Bude-li z důvodu nezpřístupnění některé jednotky nutný opakovaný zásah, budou náklady vynaložené na marný zásah naúčtovány tomuto vlastníkovi jednotky.

3) Je zakázáno krmení ptactva, především holubů, a to jak na balkónech a ve společných částech domu, tak i v okolí domu. Tento zákaz platí i pro potkany a jiné hlodavce. Zakázáno je taktéž umisťování ptačích budek na parapety oken v bytě, balkony a lodžie náležející k bytu, a na balkony a lodžie ve společných prostorách domu.

E. 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 omezování práv ostatních uživatelů v domě.

2) Uživatel jednotky je povinen zdržet se umisťování předmětů nepatřících k vybavení domu ve společných částech a společných prostorách domu, zejména ukládání látek snadno vznětlivých, hořlavých nebo jinak nebezpečných, zdržet se užívání otevřeného ohně, kouření a užívání jiných omamných či psychotropních látek je ve společných prostorách domu, výtahové kabině a v prostoru na střeše nebo vytváření přepážek ve společných částech, větrání bytu do společných vnitřních prostorů domu.

3) Vyloučeno je umístění motocyklů, elektrokol, elektrokoloběžek a jiných elektrických dopravních prostředků s vloženými bateriemi (akumulátory) ve společných částech domu – vyloučeno je taktéž jejich nabíjení. Jízdní kola a dětské kočárky je povoleno umísťovat pouze v prostorách k tomu vyhrazených.

4) Uživatel jednotky je povinen zajistit, aby byl dodržován pořádek ve sklepních prostorách, zdržet se umisťování snadno vznětlivých, hořlavých nebo jinak nebezpečných látek a předmětů do sklepních prostor. Chodby mezi kójemi musí zůstat v těchto prostorách vždy volné. Zároveň je povinen zabezpečit, aby věci uložené ve sklepech nebyly zdrojem šíření hmyzu a hlodavců, požárního ohrožení, zápachu, plísně, apod.

5) Odpadky se vysypávají do nádob k tomu určených a tak, aby byla zachována co největší čistota. Nádoby musí být umístěny na místě přístupném obyvatelům domu, kde nezpůsobují hygienické nebo estetické závady a odkud je lze bez potíží vynášet ke sběrným vozům.

6) Hlavní uzávěry vody, plynu, domovní elektrické rozvodny (pro výtah a pro osvětlení domu a pro společnou spotřebu domu) a rozvodné skříně do jednotlivých bytů musí být označeny.

7) Vstup na střechu domu, do předávací stanice tepla a do strojoven výtahů je dovolen pouze oprávněným osobám.

8) Ke komínovým dvířkům, požárním hydrantům, hlavním uzávěrům, kanalizačním čistícím otvorům a jiným podobným zařízením, pokud jsou ve společných prostorách, musí být vždy zajištěn volný přístup. Klíče od vyhrazených společných prostor v domě a od místností, kde jsou domovní uzávěry vody, plynu a regulace tepla, jsou uloženy na místě k tomu určeném a manipulace s nimi se řídí odsouhlaseným způsobem.

9) V případě pohybu osob ve společných prostorách bez automatického zhasínání světla je povinnost zajistit, aby bylo při odchodu v těchto prostorách zhasnuto, je povinnost dbát na uzavírání oken ve sklepě, pokud venkovní teplota dosáhne bodu mrazu.

F. Prádelny, sušárny

1) Způsob užívání prádelen a sušáren stanoví shromáždění vlastníků jednotek svým rozhodnutím, které rovněž v případě neměření spotřeby energií rozhodnou o výši paušálních poplatků za spotřebu vody a elektřiny. Uživatel je povinen ihned po ukončení praní uhradit stanovené paušální poplatky pověřené osobě v domě (pokud nedojde k jiné dohodě).

2) V prádelně, kde je prováděno měření spotřeby vody a elektřiny, je uživatel povinen ihned po ukončení praní provést zápis do evidenčního záznamníku prádelny a tento zápis nechat ověřit pověřenou osobou v domě.

3) Shromáždění vlastníků jednotek taktéž může rozhodnout o tom, že prádelny či sušárny, které jsou společnými prostorami domu, budou pronajaty.

G. Vyvěšování a vykládání věcí

1) Uživatel jednotky nesmí bez písemného souhlasu spoluvlastníků domu, pověřené osoby nebo správce domu umísťovat na vnější konstrukci balkónu, lodžie, oken, fasády, střechy a na anténní stožár jakékoliv zařízení a předměty.

2) Uživatel jednotky je povinen se zdržet užívání balkonu a lodžií jako skladiště, zajistit, aby předměty umístěné na balkonech a lodžiích byly zabezpečeny proti pádu, při zalévání zde umístěných květin dbát na to, aby nedocházelo ke stékání vody do nižších podlaží. Totéž platí pro balkony a lodžie přístupné všem ze společných prostor.

3) Pro stavbu a instalaci vlastních venkovních rozhlasových, televizních a satelitních antén a jejich svodů je třeba předchozího písemného souhlasu statutárního orgánu společenství. Totéž platí i pro venkovní žaluzie a klimatizační jednotky.

4) Uživatel jednotky je povinen zdržet se umisťování reklam a vývěsek na informační tabuli sloužící pro podávání informací statutárním orgánem společenství vlastníků.

H. Klid v domě

1) Každý uživatel jednotky a osoby s ním užívající jednotku jsou povinni užívat jednotku v souladu s dobrými mravy tak, aby nedocházelo k obtěžování ostatních osob v domě. Uživatelé jednotky jsou tedy povinni zdržet se všeho, co působí, že odpad, voda, kouř (zejména cigaretový), prach, plyn, pach, světlo, stín, hluk a otřesy a jiné podobné účinky (imise) vniká do bytu jiného vlastníka (souseda) v míře nepřiměřené místním poměrům a podstatně omezující obvyklé užívání jednotky.

2) V době od 22.00 hod. do 6.00 hod. jsou všichni uživatelé jednotek povinni dodržovat v domě noční klid. Není vůbec dovoleno hrát na hudební nástroje, zpívat, hlučně komunikovat, používat vysavače a jiná hlučná zařízení, přístroje a domácí elektrospotřebiče (kuchyňské roboty, vrtačky, pračky, sušičky, ždímačky, myčky, vířivky atd.) a vykonávat jakoukoliv činnost působící hluk. V této době je žádoucí používat televizní, rozhlasové nebo jiné audio přístroje tak, aby jejich zvuk nepronikal do okolních jednotek.

3) Hlučné práce např. při rekonstrukci jednotky mohou být prováděny pouze v pracovní dny v době od 8.00 hod. do 18.00 hod. a o sobotách v době od __ do ____, přičemž vlastník jednotky je povinen zajistit, aby se všechny hlučné práce soustředily do krátkého časového období. Uživatel jednotky, který plánuje provádět ve své jednotce stavební práce trvající déle než jednu hodinu za jeden den nebo méně než jednu hodinu za jeden den, ale po více než sedm po sobě jdoucích dnů, je povinen informovat písemně o svém záměru ostatní uživatele jednotek v domě (vyvěšením informace na nástěnku v domě), a to ve lhůtě _ dnů před zahájením prací. V této informaci uvede předpokládaný časový rozsah hlučných prací a telefonní číslo kontaktní osoby odpovědné za dodržování ustanovení tohoto domovního řádu při provádění prací.

I. Držení domácích zvířat

1) V případě chovu domácích zvířat je uživatel jednotky povinen dbát, aby nedocházelo k obtěžování zejména pachem, hlukem nebo znečišťováním společných částí a společných prostor, dodržovat hygienické, veterinární a bezpečnostní předpisy. Je povinen zamezit volnému pobíhání jím držených domácích zvířat, nepřechovávat zvířata a nekrmit je ve společných částech domu a na pozemku, dbát, aby jím držená zvířata neznečišťovala okolí domu a v případě vzniku znečištění toto ihned svým nákladem odstranit. Uživatel jednotky nese plnou odpovědnost za domácí zvířata, která jsou v jednotce jím užívané držena. Případné škody způsobené na společných částech, zařízení nebo vybavení domu je povinen nahradit.

2) Uživatel jednotky je povinen zdržet se chovu zvířat k domácímu chovu nevhodných, případně chovu nebezpečných druhů. V domě je zakázáno držení živočichů, kteří mohou ohrozit zdraví nebo život ostatních osob v domě (živočichů jedovatých nebo jinak nebezpečných).

J. Závěrečná ustanovení

1) Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti vyplývající z jiných obecně závazných (zejména zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů), a pravidel přijatých shromážděním vlastníků jednotek.

2) Domovní řád byl schválen v souladu s čl. 6 odst. 1 stanov společenství vlastníků usnesením shromáždění vlastníků jednotek ze dne _____ a v účinnost vstoupil vyvěšením na nástěnce v bytovém domě

Za Společenství vlastníků jednotek .....

MÍR, stavební bytové družstvo, předseda společenství vlastníků

Okomentoval(a): [DB1]: Tento domovní řád byl připraven zaměstnanci družstva MÍR, stavební bytové družstvo (dále jen jako „družstvo"), a má sloužit jako vzorový podklad pro domy ve správě družstva.

Návrh domovního řádu reflektuje nynější právní úpravu, zkušenosti družstva a jeho zaměstnanců, aktuálně řešená témata (např. často řešená elektrokola a elektrokoloběžky), užívané znění stanov pro společenství vlastníků.

Návrh obsahuje množství „nedoplněných a označených" části, které je potřeba doplnit podle stanov společenství či podle rozhodnutí shromáždění společenství vlastníků.

Pro platnost a závaznost domovního řádu je potřeba domovní řád schválit shromážděním vlastníků jednotek.

Pro správný tisk ve formátu A3 je potřeba odstranit/skrýt zvýrazněné komentáře, následně dokument exportovat do PDF. V PDF je možné domovní řád vytisknout ve formátu A3 bez problémů.

Okomentoval(a): [DB2]: Doplnit celý název společenství podle rejstříku SVJ.

Pokud není založeno SVJ, tak uvést „Bytový dům _____" a doplnit adresu.

Okomentoval(a): [DB3]: Pokud nemají sklepy v domě, pak odstranit.

Okomentoval(a): [DB4]: Pokud jsou využívány ke sběru odpadů kontejnery či popelnice např. SAKO, umístěných na kontejnerových stáních na ulici, pak odstranit.

Okomentoval(a): [DB5]: Pokud některé z tohoto výčtu v domě není, pak odstranit.

Okomentoval(a): [DB6]: Pokud v domě nemají balkony/lodžie či ani jedny z nich, pak odstranit. Totéž platí pro balkony/lodžie přístupné ze společných prostor.

Okomentoval(a): [DB7]: Do návrhu doplňte podle stanov.

Okomentoval(a): [DB8]: Pokud byla lhůta upravena ve stanovách, tak doplnit ze stanov. Pokud ne, tak navrhnout 3 – 5 dnů.

Okomentoval(a): [DB9]: Doplnit konkrétně podle stanov.

Okomentoval(a): [DB10]: Datum přijetí usnesení.

Okomentoval(a): [DB11]: Doplnit podle rejstříku SVJ. Pokud nebylo založeno SVJ, tak uvést „MÍR, stavební bytové družstvo".

Okomentoval(a): [DB12]: Pokud nebude na domě založeno SVJ, tak smazat.

Okomentoval(a): [DB13R12]: Pokud statutárním orgánem SVJ není MÍR, stavební bytové družstvo, pak upravit.