

# **DOMOVNÍ ŘÁD**

## **SVJ Mezi Školami 2476-2481**

### **čl. I.**

#### Úvodní ustanovení

Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání domů, bytů a nebytových prostor a společných částí domu, přičemž základní úprava vzájemných práv a povinností je v této oblasti stanovena občanským zákoníkem a stanovami SVJ.

### **čl. II.**

#### 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 bydlení (např. k podnikatelské činnosti). 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 domu určené pro společné užívání, zejména základy, střecha, hlavní svíslé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, balkony, terasy, prádelny, sušárny, kočárkárny, výměník tepla, rozvody tepla, rozvody teplé a studené vody, kanalizace, plynu, elektřiny, vzduchotechniky, výtahy, hromosvody, společné antény.
5. Uživatelem bytu se rozumí vlastník bytové jednotky.
6. Členem společenství vlastníků jednotek je každý vlastník jednotky v domě.
7. Vlastník jednotky je povinen zajistit důsledné dodržování domovního řádu případnými nájemci.

### **čl. III.**

#### Práva a povinnosti uživatelů bytů

1. Uživatel bytu je povinen dodržovat ustanovení požárního řádu a doplňujících směrnic. Zneužití protipožárního zařízení objektu (hasicí přístroje, hydranty, požární větráky ap.) je trestné a bude postihováno v souladu s příslušnými právními předpisy.
2. Zástupce správce je oprávněn po předchozím oznámení nájemci 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 nájemce. O tomto zásahu vyrozumí SVJ neprodleně nájemce a pořídí o zásahu písemný protokol.
3. Uživatel bytu je povinen řádně užívat byt, společné části domu a řádně užívat plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu.
4. V zájmu předcházení násilného otevření bytu nebo nebytového prostoru z důvodu havárie apod., doporučuje oznámit SVJ telefonicky, emailový apod. kontakt na osoby, zplnomocněné ke zpřístupnění bytu.
5. Uživatelé bytů (nebytových prostor) 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.

### **čl. IV.**

#### Držení domácích zvířat

1. 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.

### **čl. V.**

#### Užívání společných částí (prostorů a zařízení) domů

1. Společné části domů se užívají jen k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních uživatelů v domě. Umísťování jakýchkoliv předmětů, nepatřících k vybavení domu, není ve společných prostorách domu dovoleno a případné odstranění bude na náklady dotyčného.
2. Uživatelé bytů jsou povinni zejména:
  - umožnit přístup k uzávěrům, hydrantům, měřičům
  - 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.
3. Ve společných prostorách bez automatického zhasínání světla je uživatel bytu povinen při odchodu zhasnout.
4. Poškození informačních zařízení v domě (vývěsky, oznámení, informační nápisy ap.) bude posuzováno jako závažné poškození majetku.

Domovní řád byl schválen dne 1.3.2007 a téhož dne nabývá platnosti

5. V topném období musí být okna sklepů a okna ostatních společných prostor, s výjimkou krátkodobého vyvětrání, dobře uzavřena.
6. Čištění obuvi, šatů a jiných předmětů není ve společných prostorách bytového domu přípustné.

#### čl. VI.

##### Prádelny, sušárny, mandlovný

1. Způsob užívání prádelny, sušáren, mandloven a jejich úklidu stanoví společenství vlastníků , příp. členská schůze samosprávy.
2. U prádelny a mandloven bez měření spotřeby vody a elektřiny je uživatel povinen bezodkladně po ukončení praní nebo mandlování uhradit paušální poplatky pověřené osobě.
3. Praní v pračkách není dovoleno v době nočního klidu, případně v době odsouhlasené společenstvím vlastníků, příp. členskou schůzí samosprávy.

#### čl. VII.

##### Vyvěšování a vykládání věcí

1. Uživatel bytu nesmí bez písemného souhlasu společenství vlastníků, příp. družstva umísťovat na vnější konstrukce domu např. balkonů, lodžii a oken, na fasádu a anténní stožár STA jakákoliv zařízení a předměty. Sušení prádla na fasádě není dovoleno.
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.
3. Pro stavbu a instalaci venkovních rozhlasových a televizních antén a jejich svodů je třeba předchozího písemného souhlasu společenství vlastníků. Stavební úřad může nařídit přeložení nebo úpravu antén, které ohrožují stavební stav nemovitosti nebo bezpečnost okolí a ruší jeho vzhled.

#### čl. VIII.

##### Zajištění pořádku a čistoty v domě

1. Uživatelé bytů a osoby s nimi společně bydlící jsou povinni udržovat v domě pořádek a čistotu. Správce je povinen zajistit provádění úklidových prací ve všech společných částech domu. V případě, že společenství vlastníků rozhodne o tom, že úklid společných částí domu budou provádět sami uživatelé bytů, jsou tito povinni podílet se na úklidu společných prostor v domě, zametání a mytí schodů a chodeb, udržování čistoty ve sklepech, čištění schodišťových oken, zábradlí, osvětlovacích zařízení, vchodových dveří a odklízení sněhu z chodníků přilehlých k domu v zimním období.
2. Větrání bytů do vnitřních prostor domů je zakázáno. Je rovněž zakázáno cokoli vyhazovat či vylévat z oken.
3. Je-li společný prostor uživatelem nebo v jeho souvislosti znečištěn (dovoz materiálu, stěhování, provádění oprav ap.), musí být znečištění tímto také odstraněno, jinak odpovídá za odstranění znečištění ten uživatel bytu, pro kterého byla činnost vykonávána.

#### čl. IX.

##### Otevírání a zavírání domu

1. Uživatelé bytů jsou povinni dbát na to, že dům bude neustále uzavřen.
2. Klíče od společných prostorů a zařízení domu včetně těch prostorů, kde je umístěn hlavní uzávěr plynu, vody a pod. jsou uloženy na určeném místě.

#### čl. X.

##### Klid v domě

1. Uživatelé bytů jsou povinni užívat byt v souladu s dobrými mravy tak, aby neobtěžovali ostatní uživatele nadměrným hlukem.
2. V době od 22.00 do 6.00 hod. jsou uživatelé bytů povinni dodržovat noční klid. V této době není dovoleno hrát na hudební nástroje, zpívat, hlučně se bavit, používat hlučných elektrických spotřebičů a vykonávat jakoukoliv hlučnou činnost. Je také třeba přiměřeně ztlumit zvuk rozhlasových a televizních přístrojů, magnetofonů a jiných přehrávačů.
3. Klid v domě jsou povinni dodržovat i nájemci nebytových prostor.
4. Provádí-li uživatel v bytě úpravy a opravy způsobující nadměrný hluk (např. vrtání a sekání do zdiva ap.), smí tak činit jen v pracovní dny od 9.00 do 18.00 hod. a v dny pracovního volna a klidu od 10.00-12.00 a 14.00-18.00.

#### čl. XI.

##### Závěrečná ustanovení

1. Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti, vyplývající z jiných právních norem.
2. Ustanovení tohoto domovního řádu platí vlastníky bytových jednotek, pro nájemce, podnájemce a příslušníky jejich společných domácností a jejich návštěvy.

Domovní řád byl schválen dne 1.3.2007 a téhož dne nabývá platnosti