

# **Domovní řád**

Společenství vlastníků Králův Dvůr 364 a 365

**Verze 1.0 – návrh ke schválení na schůzi vlastníků**

# **Domovní řád**

## **Společenství vlastníků Králův Dvůr 364 a 365**

### **Úvodní ustanovení**

1. V návaznosti na stanovy vlastníků obsahuje domovní řád pravidla pro užívání bytů, nebytových prostor a společných částí domu a jejich zařízení.
2. Dodržování pravidel domovního řádu pomůže zajistit spokojené bydlení v domě všem jeho obyvatelům. Proto se očekává, že nebude docházet k jeho porušování.

#### **I.**

### **Práva a povinnosti vlastníka bytu**

1. Vlastník bytu je oprávněn požadovat po ostatních vlastnících, aby mu zajistili nerušené bydlení v jeho bytě, užívání společných částí domu a jejich zařízení v souladu s tímto domovním řádem a včas odstraňovali závady, které jej omezují v bydlení.
2. Úklid, údržbu a opravy bytu a jeho zařízení provádí vlastník bytu na svůj náklad. Opravy a údržbu společných částí domu hradí společenství vlastníků z fondu oprav. V případě sporu o to, zda opravu má hradit společenství nebo vlastník bytu, se rozhoduje podle vymezení součástí bytu v kupní smlouvě. Není-li to možné, pak se postupuje podle vymezení společných částí domu.
3. Vlastník bytu může provádět úpravy bytu podle vlastního uvážení. Nesmí však jimi ohrozit výkon vlastnického práva vlastníky ostatních bytů, ani nesmí ohrozit funkčnost společných částí domu. Úpravy bytu, kterými se mění vzhled domu nebo jeho vnitřní uspořádání, může vlastník bytu provádět jen se souhlasem společenství vlastníků. Pokud při opravách a úpravách bytu bude vlastník užívat společné části domu nad obvyklou míru, např. k časově omezenému skladování materiálu, potřebuje k tomu vždy souhlas výboru SVJ. Vlastník je povinen obeznámit výbor týden dopředu, pokud oprava přesáhne déle jak 1 den. Toto oznámení také vyvěsí po dohodě s výborem SVJ na společnou nástěnku nejpozději dva dny dopředu. Oznámení ve znění: Kdo, číslo jednotky od kdy do kdy a čeho se hluk bude týkat. Výbor SVJ tuto informaci vloží na webové stránky.

#### **II.**

### **Užívání společných prostor a zařízení domu**

1. Společné prostory a zařízení domu se mohou používat pouze k účelům, k nimž jsou určeny a tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních vlastníků bytů. Vchody, chodby, schodiště, apod. musí zůstat volné. Není přípustné používat společné prostory ke skladování čehokoliv, co náleží jen jednomu nebo několika vlastníkům bytů v domě, pokud nemají od ostatních vlastníků písemné povolení s časovým omezením.
2. Vlastníci jsou povinni umožnit zmocněnci výboru, nebo správci přístup k uzávěrům plynu, vody a k měřičům spotřeby energie i v případě, že jsou umístěny v jejich bytě.
3. Vlastníci bytů jsou na výzvu zástupce výboru domu povinni zanechat nedovoleného užívání společných prostor a zařízení, tj. např. odstranit z chodby své věci, které tam skladují.
4. Způsobí-li vlastník bytu nebo osoby s ním bydlicí, případně jeho návštěva škodu na společných prostorech a zařízení domu, je vlastník bytu povinen ji na svůj náklad bezodkladně odstranit. Neučiní-li tak, zajistí odstranění škody správce na základě objednávky výboru vlastníků domu na náklad vlastníka bytu.

### III.

#### **Zajištění pořádku a čistoty v domě**

1. Vlastníci bytů (i osoby s nimi bydlící) jsou povinni udržovat čistotu a pořádek v domě.

2. Vlastníci bytů zajišťují pořádek a čistotu v domě i na přilehlých pozemcích.

Týká se zejména těchto prací:

- mytí a stírání schodiště a chodeb
- čištění oken a zábradlí na chodbách a schodištích
- udržování čistoty v místnostech určených ke společnému užívání (chodby u sklepů)
- úklid sněhu

### IV.

#### **Otevírání a zavírání domu a přístup ke společným částem domu**

1. Každý vlastník bytu má klíče od hlavních domovních dveří.

2. Každý vlastník bytu (i osoby s ním bydlící) jsou povinni zamykat dům a zavírat vstup do sklepa, čímž zamezí přístupu cizích osob do domu a sklepů.

### V.

#### **Klid v domě**

1. Vlastník bytu je povinen zajistit, aby všichni, kdo s ním v bytu obývají, nerušili ostatní obyvatele domu (zejména sousedy), nadměrným hlukem po 20. hodině.

2. Pokud je vlastník bytu nucen povolit nadměrný hluk ve svém bytě, např. v důsledku opravy bytu, oznámí to předem sousedům a dobu obtěžování hlukem zkrátí na nejkratší možnou míru nejpozději však do 20:00.

3. V době nočního klidu, tj. od 22 hodin do 6 hodin se nesmí používat hlučné domácí spotřebiče, ani jinak rušit hlukem.

4. Rovněž v nebytových částech domu jsou vlastníci povinni respektovat bod 1, 2, 3.

5. Rušitele klidu v domě vyzve zástupce výboru, aby této činnosti zanechal. Není-li výzvy uposlechnuto, vlastníci uplatní veřejné napomenutí. Nepomůže-li veřejné napomenutí, obrátí se vlastníci na obecní úřad.

### VI.

#### **Vyvěšování, vykládání a čištění věcí**

1. Umístování věcí na vnější konstrukci oken, na fasádu nebo střechu je možné jen se souhlasem společenství vlastníků bytů.

2. Květiny a jiné rostliny na oknech musí být zabezpečeny proti pádu. Při zalévání je nutno dbát, aby voda nestékala a nesmáčela zdi fasády.

3. K instalaci venkovních rozhlasových a televizních antén (včetně satelitních) a jejich svodů je třeba svolení společenství vlastníků bytů.

4. Čištění věcí, např. klepáním a vytřepáváním, je možné jen na místech k tomu určených a mimo dobu nočního klidu. Znečištěný prostor musí být uveden do původního stavu tím, kdo znečištění způsobil.

5. Čištění věcí na chodbách nebo v jiných společných prostorách domu není dovoleno.

**VII.**  
**Informační zařízení v domě**

1. Vlastníci bytů jsou povinni označit svůj byt, zvonek a schránku na poštu jmenovkou se svým jménem, popřípadě se jmény spolubydlících.
2. Jakékoliv informační zařízení, např. firemní či reklamní štít, je možné umístit na dům jen se souhlasem společenství vlastníků bytů a při dodržení předpisů, které se na ně vztahují.
3. V domě bude určeno místo, které se bude používat pro informace pro vlastníky bytů.

**VIII.**  
**Chov domácích zvířat**

1. Vlastníci bytů mohou chovat jen přiměřený počet běžných domácích zvířat. Hodlají-li chovat větší počet zvířat nebo neobvyklé druhy (nebezpečné druhy psů, hadi, šelmy, hmyz, atd.) jsou povinni požádat o souhlas všech vlastníků.
2. Vlastníci bytů jsou odpovědní za jimi chovaná zvířata. Zajistí zejména, aby zvířata nenarušovala výkon vlastnických a užívacích práv ostatních vlastníků bytů a dalších uživatelů domu. Znečištění společných částí a jiných prostor v domě chovanými zvířaty jsou jejich vlastníci povinni odstranit. To platí i o škodách, které zvířata v domě způsobí.
3. Vydala-li obec vyhlášku či jiný předpis pro chov domácích zvířat, jsou vlastníci bytu povinni zajistit její dodržování.

**IX.**  
**Ustanovení společná a závěrečná**

1. Jsou-li uživateli bytů v domě i nájemníci, vztahuje se na ně domovní řád s tím, že jejich bydlení je upraveno nájemní smlouvou uzavřenou podle ustanovení občanského zákoníku se všemi důsledky, které z toho plynou.
2. Spory vzniklé mezi vlastníky bytů navzájem, řeší výbor domu, pokud řešení nenáleží jinému orgánu.
3. Domovní řád musí být trvale vyvěšen v domě na místě přístupném všem osobám v domě bydlícím, zpravidla blízko hlavního vchodu do domu.
4. Tento domovní řád byl přijat členskou schůzí společenství vlastníků bytů dne .....