

(21) Členové společenství jsou z právních jednání týkajících se společné věci oprávněni a povinni v poměru odpovídajícím velikosti jejich spoluvlastnických podílů na společných částech domu.

(22) Členové společenství ručí za závazky společenství v poměru, který odpovídá velikosti jejich spoluvlastnických podílů na společných částech domu.

## Článek XIV.

### **Pravidla pro správu domu a pozemku a užívání společných částí domu**

#### **Domovní řád**

##### **čl.1**

##### **Úvodní ustanovení**

Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání domů, bytů, nebytových prostor a společných částí domu v domech společenství vlastníků jednotek (dále jen společenství) a členů, nájemců SBD, (dále jen nájemce, nebo družstvo), přičemž základní úprava vzájemných práv a povinností mezi družstvem, společenstvím a jeho členem je v této oblasti stanoven občanským zákoníkem, stanovami společenství a družstva.

##### **čl.2**

##### **Základní pojmy**

1. Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k bydlení.
2. Užívání bytu se pro potřeby domovního řádu rozumí bydlení na základě nájemní smlouvy nebo vlastnického práva k bytu.
3. Uživatel bytu se rozumí vlastník bytu nebo jeho nájemce, přičemž domovní řád se vztahuje vedle uživatele i na osoby žijící s ním ve společné domácnosti, podnájemníky, nájemníky, případné návštěvy těchto osob a uživatele nebytových prostor.
4. Nebytové prostory jsou jednotlivé místnosti nebo soubory místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení (např.k podnikatelské činnosti, společenské, zájmové činnosti). Nebytové prostory nejsou příslušenství bytu ani společné prostory (části) domu.
5. Příslušenstvím k bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu aby byly s bytem používány (např.sklepní box, spižní komora mimo byt apod.).
6. Společnými částmi domu jsou části domu určené pro společné užívání, zejména základy, střecha, hlavní svíslé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, balkóny, terasy, terasy, prádelny, sušárny, kočárkárny, rozvody tepla, a teplé vody, kanalizace, elektřiny, společné antény;

##### **čl.3**

##### **Práva a povinnosti z nájmu bytu**

1. Práva a povinnosti z nájmu bytu upravuje občanský zákoník
2. Společenství a bytové družstvo je povinno zajistit vlastníku nebo nájemci bytu plný a nerušený výkon jeho práv, spojených s užíváním bytu.
3. Společenství a bytové družstvo je oprávněno po předchozím oznámení vlastníku nebo nájemci vstoupit do bytu či nebytového prostoru za účelem zjištění technického stavu bytu (nebytového prostoru) a provedení odečtu, kontroly, příp. výměny měřidel jak tepla tak vodoměrů TUV a SV. 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 společenství nebo družstvo neprodleně vlastníka nebo nájemce a pořídí o zásahu písemný protokol.
4. Vlastník nebo nájemce je povinen řádně užívat byt, společné části domu a řádně užívat plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu. Dále je povinen po předchozím oznámením společenství a družstva umožnit přístup do bytu či nebytového prostoru za účelem zjištění technického stavu bytu (nebytového prostoru) a provedení odečtu, kontroly příp. výměny měřidel tepla, teplé a studené vody.

5. zájmu předcházení násilného otevření bytu nebo nebytového prostoru z důvodu havárie apod. doporučuje se v případě déletrvajících nepřítomnosti nájemce oznámit společenství nebo družstvu místo pobytu anebo adresu a telefon osoby, zplnomocněné ke zpřístupnění bytu.

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

#### **čl.4**

##### **Požární ochrana**

Každý uživatel je povinen počínat si tak, aby nezavdal příčinu ke vzniku požáru, neohrozil život a osob, zvířat a majetek při zdolávání požáru, živelných pohrom a jiných mimořádných událostí. Je povinen poskytovat přiměřenou pomoc, nevystaví-li vážnému nebezpečí nebo ohrožení sebe nebo osoby blízké nebo nebrání-li mu v tom důležité okolnosti.

#### **čl.5**

##### **Držení domácích zvířat**

Vlastník a nájemce bytu nese plnou odpovědnost 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 a jeho nejbližším okolí.

Písemného souhlasu společenství a družstva je třeba k držení většího počtu domácích zvířat.

#### **čl.6**

##### **Užívání společných částí (prostorů a zařízení) v domě**

1. Společné části domu se užívají jen k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních vlastníků a nájemců v domě. Umísťování jakýchkoliv předmětů, nepatřících k vybavení domu, není ve společných prostorách dovoleno.

2. Vlastníci a nájemci jsou povinni zejména

- umožnit přístup k uzávěrům, hydrantům, měřičům, vstupům k zařízení domu
- 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
- ve společných prostorách části domu nebo vchodu, zejména ve výtahu, je zakázáno kouřit.

#### **čl.7**

##### **Prádelny, sušárny, mandlovny**

Způsob užívání těchto prostor stanoví výbor společenství.

#### **čl.8**

##### **Vyvěšování a vykládání věcí**

1. Vlastníci a nájemci bytu nesmí bez písemného souhlasu společenství nebo družstva umísťovat na vnější konstrukce např. balkonů, lodžii a oken, fasádu, střechu a anténní stožár jakákoliv zařízení a předměty.

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 nebo družstva. Stavební úřad může nařídit přeložení nebo úpravu antén, které ohrožují stavební stav nemovitosti nebo bezpečnost okolí anebo ruší jeho vzhled.

#### **čl.9**

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

Vlastník, nájemce a osoby s ním společně bydlící jsou povinni udržovat v domě pořádek a čistotu. Společenství a družstvo je povinno zajistit provádění úklidových prací ve všech společných částech domu. V případě, že členská schůze rozhodne o tom, že úklid nebo jeho částí budou provádět sami vlastníci nebo nájemci bytů, jsou ti povinni podílet se na úklidu a to podle zásad a v rozsahu stanovených výborem společenství.

#### **čl.10**

##### **Otevírání a zavírání domu**

1. Vlastníci a nájemníci jsou povinni zamykat dům v době od 22.00hod. do 7.00hod. a v případě, že výbor společenství rozhodne o tom, že dům bude uzavřen neustále, jsou všichni obyvatelé domu toto rozhodnutí povinni respektovat.

2. Klíče od společných prostorů a zařízení v domě a klíče od společné prostory před byty, hlavních uzávěrů jsou uloženy u domovníků příslušných vchodů domu. V případě nedostupnosti domovníka u členů výboru společenství.

#### **čl.11**

##### **Klid v domě**

1. Vlastníci a nájemci a osoby s ním společně bydlící jsou povinni užívat byt v souladu s dobrými mravy tak, aby neobtěžovali ostatní bydlící nadměrným hlukem.

2. V době od 21.00 do 8.00hod. jsou všichni dodržovat noční klid.

3. Klid v době určené jsou povinni dodržovat i nájemníci nebytových prostor.

4. Pokud výbor společenství nerozhodne jinak nebo neudělí výjimku, mohou se práce v bytech, spojené s větší hlučností nebo jinak omezující ostatní uživatele, vykonávat pouze od 8.00hod. do 19.00hod. od pondělí do soboty včetně.

#### **čl.12**

Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti, vyplývající z jiných právních předpisů

#### **Článek XV.**

##### **Závěrečná ustanovení**

Tyto stanovy byly schváleny shromážděním dne 22.10.2015 a nabývají účinnosti dne 1.1.2016