

Domovní řád

Návrh

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, spižňí 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 vyjimečných 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. V zájmu předcházení násilného otevření bytu nebo nebytového prostoru z důvodu havárie apod. doporučuje se v případě déletrvající 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 vyplívajících 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

1. 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

1. 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.
2. 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. Umístování 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

1. 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

1. 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 tito 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 18.00hod. do 8.00hod. 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 22.00 do 6.00hod. jsou všichni povinni dodržovat noční klid.
3. Klid v době určené jsou povinni dodržovat i nájemníci nebytových prostor.
4. Pokud výbor společenství nerozhodne jinak nebo neudělí vyjimku, mohou se práce v bytech, spojené s větší hlučností nebo jinak omezující ostatní uživatele, vykonávat pouze od 8.00hod. do 17.00hod. od pondělí do soboty včetně.

čl.12

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

Domovní řád byl schválen společenstvím dne

nabyt účinností dnem