

# **Domovní řád**

**platný pro Společenství vlastníků jednotek Krčínova 50,52 Č.Budějovice /dále jen SVJ Krčínova/**

## **Čl. 1 ÚVODNÍ USTANOVENÍ**

1. Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání bytů, příslušenství bytů a společných částí domu SVJ Krčínova 1183/50 a 1184/52, PSČ 370 11 České Budějovice, IČO 280 63 538. Úprava vzájemných práv a povinností mezi SVJ a jeho členem je v této oblasti upravena Občanským zákoníkem a stanovami SVJ.

## **Čl. 2 ZÁKLADNÍ POJMY**

1. Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k bydlení.
2. Příslušenstvím k bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem používány (např. sklepní box, spížní komora mimo byt apod.).
3. Společnými částmi domu jsou části domu určené pro společné užívání, zejména základy, střecha, hlavní svíslé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, prádelny, sušárny, kočárkárny a kolárny, kotelny, komíny, rozvody tepla a teplé vody, kanalizace, plynu, elektřiny, společné antény, a to i když jsou umístěné mimo dům.

## **Čl. 3 POVINNOSTI VLASTNÍKU BYTOVÝCH JEDNOTEK**

Vlastníci bytových jednotek a členové jejich domácností, případně nájemci, jsou povinni mimo dodržování tohoto Domovního řádu:

1. Dodržovat předpisy o požární ochraně – Požární řád, Požární poplachové směrnice.
2. Dodržovat při užívání výtahu „Návod na používání výtahu“.
3. Udržovat bytovou jednotku a její vnitřní zařízení, elektroinstalaci a další rozvody, které nejsou součástí společných částí, na svůj náklad ve stavu způsobilém k řádnému a bezpečnému užívání. Zajistit na svůj náklad odstranění závad a poškození instalací a rozvodů v bytové jednotce, které nejsou součástí společných částí domu a v důsledku jejich nefukčnosti je omezen provoz pro ostatní uživatele domu a nebo které vyplývají z revizí a prohlídek.
4. Dodržovat ustanovení Stavebního zákona a povinnosti o ohlašování staveb a stavebním povolení v případech provádění úprav v bytové jednotce.
5. Umožnit pověřené osobě, po předchozím oznámení, zjištění technického stavu bytové jednotky
6. Umožnit přístup do bytové a jednotky k provádění odečtů spotřeby tepla, teplé užitkové vody a studené vody.
7. Umožnit údržbu a provádění oprav, revizí a prohlídek společných částí domu.

## **ČL.4 UŽIVÁNÍ SPOLEČNÝCH ČÁSTÍ A PROSTOR DOMU**

1. Společné části a prostory domu se užívají jen k účelům, ke kterým byly určeny.
2. Není dovolen vstup na střechu domu bez souhlasu pověřeného pracovníka s výjimkou mimořádných situací souvisejících s ohrožením zdraví obyvatel domu nebo ohrožením technického stavu domu.
3. Společné prostory domu je nezbytné udržet volné. Umístování jakýchkoliv předmětů, patřících uživatelům bytových jednotek, není ve společných prostorách dovoleno. Není přípustné ponechávat jízdní kola a kočárky mimo prostory k tomu v domě určené.
4. K uzávěrům vody a plynu, kanalizačním čistícím otvorům a jiným podobným zařízením, pokud jsou umístěna ve společných prostorách domu, musí být zajištěn vždy volný přístup. Jsou-li tato zařízení umístěna v prostorách určených k výhradnímu užívání některého z uživatelů bytové jednotky, musí být učiněna taková opatření, aby k nim byl zajištěn v případě nutnosti přístup i za nepřítomnosti těchto uživatelů.
5. Člen výboru SVJ, pracovník správce, nebo člen zásahové jednotky, který uzavřel domovní uzávěr plynu, musí bezodkladně informovat havarijní službu příslušné organizace a všechny další úkony provádět dle jejích pokynů.
6. Vývěsky, nápisy a jiné formy informačních sdělení, které neslouží k potřebám předávání informací řídicích orgánů uživatelům bytových jednotek, mohou být umístěny na domu a uvnitř domu pouze se souhlasem výboru SVJ
7. Zajistit na svůj náklad odstranění závad a poškození, které na společných částech a prostorách domu způsobili uživatelé případně nájemci nebo zapříčinili jejich poškození. Uhradit i škody, které způsobili ti, kteří s ním bytovou jednotku užívají nebo ho navštěvují.
8. Vlastníci bytových jednotek a členové jejich domácností, případně nájemci jsou povinni uzamykat vstupní dveře do prostor sklepů a kolárny.
9. Úklid společných částí a prostor domu je realizován dodavatelsky. Způsobí-li uživatel bytové jednotky nebo osoba, která s ním bydlí a nebo která jej navštívila, mimořádné znečištění společných prostor domu, je tento uživatel povinen způsobené znečištění neprodleně odstranit. Na polici ve vestibulu je zakázáno odkládat reklamní předměty.

## **ČL.5 DRŽENÍ ZVÍŘAT**

1. Vlastníci případně nájemci bytů mohou chovat jen takový počet a druh domácích zvířat, který neobtěžuje zvláště hlukem a zápachem ostatní obyvatele domu. Zvířata mohou být držena výhradně v bytě majitele.
2. Chov zvířat, která mohou ohrozit zdraví nebo život ostatních obyvatel domu (jedovatých hadů a jiných živočichů nějak nebezpečných) není dovolen
3. Vlastníci případně nájemci bytů jsou odpovědní za jimi chovaná zvířata, jsou povinni zejména zajistit, aby zvířata nenarušovala výkon vlastnických a užívacích práv ostatních uživatelů domu. Znečištění společných částí a jiných prostor a zařízení v domě chovanými zvířaty jsou jejich vlastníci povinni odstranit. To platí i o škodách, které zvířata v domě způsobí.

## **Čl. 6 OTVÍRÁNÍ A ZAVÍRÁNÍ DOMU**

Vlastníci bytových jednotek a členové jejich domácností, případně nájemci, jsou povinni zamykat dům v době od 22:00 do 6:00 hodin. V případě, že výbor SVJ příp. shromáždění společenství vlastníků rozhodne o tom, že dům bude uzamčen nepřetržitě, jsou všichni obyvatelé domu povinni toto rozhodnutí respektovat.

## **Čl. 7 KLID V DOMĚ**

1. Vlastníci bytových jednotek a členové jejich domácností, případně nájemci, jsou povinni užívat byty nebo nebytové prostory v souladu s dobrými mravy tak, aby neobtěžovali ostatní obyvatele domu nadměrným hlukem a to i v době od 6:00 do 22:00 hodin.
2. Práce jejichž důsledkem je dlouhodobě nadměrná hlučnost /rekonstrukce bytů/ jsou vlastníci bytů povinni dopředu nahlásit ostatním obyvatelům domu
3. V době od 22:00 do 6:00 hodin jsou vlastníci bytových jednotek a členové jejich domácností, případně nájemci, povinni dodržovat noční klid. V této době je zakázáno vykonávat jakoukoliv činnost, jejímž důsledkem je hluk, jako např. hrát na hudební nástroje, hlučně se bavit, provádět údržbářské práce apod.

## **ČL. 8 POSTUP PŘI PORUŠENÍ DOMOVNÍHO ŘÁDU**

1. Všichni uživatelé bytů by měli dohlížet na dodržování domovního řádu a to v zájmu zamezení znehodnocování společného majetku. Pokud dojde k porušení povinností stanovených domovním řádem, výbor SVJ osobně nebo písemně upozorní na toto porušení osobu, která se závadného jednání dopustila a jedná-li se o nájemce jednotky, pak i vlastníka jednotky, a vyzve tuto osobu k odstranění závadného stavu.
2. Pokud nebude závadný stav odstraněn v přiměřené lhůtě rozhodne výbor SVJ o dalším postupu. V mezním případě pokud nedojde k nápravě závadného stavu může být přistoupeno k vymáhání soudní cestou.
3. Veškeré náklady vzniklé v důsledku porušení povinností stanovených tímto řádem je povinna nahradit osoba, která se dopustila závadného jednání. Jde-li o nájemce, ručí za splnění povinnosti uhradit náklady vlastníci bytové jednotky.

## **Čl. 9 ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ**

1. Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti vyplývající z jiných právních předpisů /zejména Občanského zákoníku/.
2. Tento domovní řád byl schválen usnesením schůze Společenství vlastníků jednotek Krčínova 50,52 Č.Budějovice ze dne..... a platí na dobu neurčitou.

Předseda SVJ:

### **Související zákony:**

- Zákon č. 47/1992 Sb., občanský zákoník v platném znění
- Zákon č. 371/2004 Sb., vzorové stanovy v platném znění
- Zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů v platném znění
- Zákon č. 183/2004 sb., stavební zákon v platném znění
- Zákon č. 185/2001 Sb., o odpadech v platném znění
- Vyhláška MV č. 23/2008 SB., o požární ochraně staveb v platném znění