

# DOMOVNÍ ŘÁD

## Úvodní ustanovení

Domovní řád se vydává k zabezpečení pořádku a čistoty v domě, dobrého sousedského a občanského soužití a podmínek užívání bytů, nebytových prostor, společných prostor a zařízení domu, jakož i přílehlých venkovních úprav, zařízení a komunikací. Domovní řád je závazný pro vlastníky i nájemce bytových jednotek, jejich rodinné příslušníky a další členy domácností a v přiměřeném rozsahu i dočasné uživatele.

## I. Základní pojmy

1. Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou kupní smlouvou určeny k bydlení.
2. Příslušenstvím k bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem užívány.
3. Společnými prostorami domu jsou části domu určené ke společnému užívání (schodiště, chodby, prádelna, sušárny, kolárny atd.).
4. Společné prostory jsou jednotlivé místnosti nebo soubor místností, které jsou určeny k jiným účelům než k bydlení.

## II. Povinnosti SVJ vůči vlastníkům

1. SVJ je povinno pečovat o společné části domu a o dodávku služeb souvisejících s bydlením tak, aby nedocházelo k narušení bydlení v souvislosti s dodávkou služeb.
2. SVJ zejména pečuje o základy domu, střechu, fasádu, vchody, schodiště, chodby, sušárny, kolárny, kočárkárny, rozvody vody, kanalizace, plynu, elektřiny, o společnou anténu, venkovní úpravy - přístupové komunikace, požární zařízení k zabezpečení domu.
3. SVJ zajišťuje prostřednictvím správce domu vedení technické dokumentace, pravidelnou údržbu a opravy, provádí administrativní práce spojené se správou domu, zajišťuje vybírání záloh od jednotlivých uživatelů za služby a správu spojenou s bydlením a tyto platby odvádí dodavatelům těchto služeb. Sjednává a zajišťuje úhradu pojištění v dohodnutém rozsahu, odpovídá za plnění daňových a poplatkových povinností.
4. Výbor SVJ může vyžadovat od nájemce potvrzení o provedení desinfekce, dezinfekce, event. deratizace bytu, nábytku, svršků apod. Toto potvrzení obstará vlastník na vlastní náklady.
5. Vlastníci bytů ohlašují zjištěné závady nebo poruchy členům výboru.
6. Osoba, která chce uzavřít kterýkoliv z domovních uzávěrů, musí předem zajistit, aby jeho uzavření a opětovné otevření bylo vlastníkům včas oznámeno. Výjimkou jsou případy havárie. Opětovné otevírání uzávěrů se musí provádět pomalu a postupně v souladu s bezpečnostními předpisy. Bezdůvodná manipulace s uzávěry je nepřípustná.
7. Výbor SVJ je oprávněn po předchozím oznámení a dohodě s vlastníkem vstoupit do bytu či nebytového prostoru za účelem zjištění technického stavu bytu a nebytového prostoru a provedení kontroly příp. výměny měřidel, odečtu spotřeby tepla, teplé a studené vody. Výjimečně (v případě havárie, ohrožení života a zdraví lidí či bezprostředně hrozící škody na majetku) bude zpřístupněn byt nebo nebytový prostor za přítomnosti policie i bez souhlasu vlastníka. O takovém zásahu vyrozumí výbor SVJ vlastníka jednotky a pořídí písemný protokol.

## III. Práva a povinnosti vlastníků (uživatelů) jednotek

1. Vlastník jednotky je oprávněn požadovat po SVJ při řádném placení stanovených záloh na služby a opravy, aby bylo zabezpečeno nerušené užívání jednotky a společných částí domu.
2. Údržbu a opravy jednotky a jeho zařízení, je-li ve vlastnictví uživatele, hradí vlastník sám.
3. Vlastník jednotky smí provádět opravy bytu podle vlastního uvážení, v souladu se stavebně technickými předpisy, nesmí ohrozit vlastnická práva ostatních uživatelů, ani ohrozit či narušit funkčnost společných částí domu. Provedení zásahů do rozvodů vody a energií je zakázáno, musí být provedeno se souhlasem SVJ.
4. Zaviní-li některý vlastník zvýšené znečištění společných prostor domu (vlivem úprav v bytě, malování, stěhování), je povinen uvést vše do původního stavu.
5. Vlastníci jednotek jsou povinni bezodkladně oznámit výboru SVJ veškeré závady na rozvodných systémech, měřících vody a topení, stavebních konstrukcích, které zjistili. Pokud to situace vyžaduje, umožnit provedení jejich oprav.
6. Vlastníci (uživatelé) jednotek jsou povinni řídit se příslušnými pokyny a ustanoveními požární ochrany.

## IV. Zajištění pořádku a čistoty v domě

1. Vlastník a osoby s ním společně bydlící jsou v každém případě povinni udržovat v domě pořádek a čistotu. Každý neprodleně odstraní jakékoli mimořádné znečištění, které způsobil sám. event. zvíře, o které pečuje. Není dovoleno cokoli vyhazovat z oken bytů či společných prostor.
2. Vyklepávat koberce, rohožky apod. je možné jen na místech k tomu určených.
3. SVJ zajišťuje pořádek ve společných prostorách a na přílehlých pozemních komunikacích
  - provádění deratizace, dezinfekce, jsou-li nezbytné
  - schůdnost přílehlých chodníků v zimním období dle obecně závazných předpisů a vyhlášek města
  - osvětlení schodišť, chodeb a spol. prostor

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

1. Společné části domu mohou užívat všichni vlastníci a osoby s ním společně bydlící k účelům odpovídajícím jejich určení. Jsou povinni přitom dbát, aby nedocházelo k omezování práv ostatních nájemců v domě. Ve společných prostorách nelze umísťovat předměty, které nepatří k vybavení domu.
2. Vlastníci jsou povinni zejména.
  - umožnit přístup k uzávěrům, měřičům, kanalizačním poklopům čistícím kusům, elektroměrům a jiným odborným zařízením. Jsou-li tato zařízení v místech určených k výhradnímu užívání nájemcem, musí být učiněno takové opatření, aby k nim byl v případě nutnosti umožněn přístup i za nepřítomnosti uživatele bytu nebo nebytového prostoru.
  - neukládat v domě látky vznětlivé, či jinak nebezpečné a neužívat otevřeného ohně.
3. Vlastníci jednotek jsou povinni neprodleně po výzvě upustit od nepovoleného užívání spol. prostor a zařízení. Neučiní-li tak, je SVJ oprávněno závadný stav odstranit na náklady vlastníka bytové jednotky.
4. Kočárky, jízdní kola apod. je nutné ukládat pouze v prostorách k tomu určených.
5. Odpadky se vysypávají do nádob k tomu určených a tak, aby byla zachována čistota v okolí těchto nádob.
6. Větrání bytů do vnitřních prostorů domu (až na oprávněné výjimky např. nátěry dveří, stavební a instalátérské práce apod.) není dovoleno.

## **VI. Prádelna, sušárna a mandlovna**

1. Způsob užívání prádelny, sušárny a mandlovn je určen ve stanovách SVJ.
2. Nájemce je povinen tento předpis dodržovat a platit stanovené úhrady za použití a spotřebu energií a vody.
3. Pořadí využití těchto společných prostor si stanoví po dohodě nájemci. Nedojde-li k dohodě, rozhodne vlastník určený k doзору těchto zařízení.

## **VII. Držení zvířat**

1. Pro chov a držení zvířat platí vyhláška města Pardubice o podmínkách chovu zvířat na území města ve smyslu dalších změn a doplňků.
2. Vlastník nese plnou odpovědnost za zvířata, která jsou v bytě držena. Současně je povinen dbát, aby nedocházelo k narušování užívacích práv ostatních. Je povinen zajistit, aby chovem zvířat nedocházelo k znečišťování spol. prostor domu. V případě škod jsou chovatelé povinni zajistit okamžitě jejich odstranění.
3. Každý vlastník je povinen evidenčně přihlásit a platit stanovený poplatek za zvířata, která tomuto poplatku podléhají.

## **VIII. Vyvěšování a vykládání věcí**

1. Vývěsky, nápisy a jiná informační zařízení a sdělení mohou být umístěny jen v místech k tomu určených.
2. Vlastník bytu nesmí bez písemného souhlasu SVJ umísťovat na vnější konstrukce (balkon, lodžie, okna, na fasádu, anténní stožáry a hromosvody jakákoliv zařízení a předměty.
3. Květiny v oknech, na balkonech a lodžích musí vlastník zabezpečit proti pádu a při zalévání dbát, aby voda nesmáčela fasádu, resp. jinak nestékala.
4. Pro instalaci venkovních antén, satelitů a svodů je třeba písemného souhlasu SVJ.

## **IX. Zavírání a otevírání domu, klid v domě**

1. Dům se udržuje trvale uzavřen.
2. Vlastníci (uživatelé), osoby s ním společně bydlící, i jejich návštěvy jsou povinni užívat byt i společné prostory v souladu s dobrými mravy a tak aby neobtěžovali ostatní obyvatele hlukem.
3. V době od 22.00 do 6.00 hod. je v celém domě noční klid. Ten musí dodržovat všechny osoby v domě. V této době není dovoleno používat hlučných přístrojů ani vykonávat jakoukoliv činnost působící hluk, který by pronikal do okolí.

## **X. Domovní schůze**

1. Domovní schůze se svolává k důležitým otázkám společného života vlastníků bytových jednotek. Řeší se zejména otázky spojené se správou a údržbou, opravami a dále otázkami užívání společných prostor domu a jeho okolí. K tomu jsou přijímána závažná rozhodnutí. O závěrech přijatých domovní schůzi se pořizuje písemný záznam.

## **XI. Závěrečná ustanovení**

1. Ustanovení těchto pravidel se vztahují na všechny vlastníky bytů a nebytových prostor a dále na osoby s vlastníkem bydlící, nebo jinak užívající a jejich návštěvy.
2. Pokud dojde ke sporu ve vztazích upravených těmito pravidly, řeší je schůze SVJ, která usiluje o jejich smírné řešení.
3. Porušení tohoto řádu může být podle své závažnosti posouzeno jako přestupek, příp. jako trestný čin.
4. Domovní řád nabývá účinnosti dnem jeho vyvěšení na informačních tabulích v jednotlivých vchodech bytového domu.