

DOMOVNÍ ŘÁD

schválený na Shromáždění vlastníků bytových jednotek (dále jen SVBJ)

R. Těsnohlídka 1544, 1545, 1546 Čáslav

dne 13. prosince 2016

I. Úvod

Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání domu, bytů, nebytových prostor a společných částí domu, přičemž základní úprava vzájemných práv a povinností je stanovena občanským zákoníkem, Stanovami společenství vlastníků bytových jednotek a smlouvami o správě domu.

Vznikem vlastnického práva k jednotce vzniká vlastníku jednotky povinnost řídit se pravidly pro správu domu a pro užívání společných prostor (§1176 OZ).

Domovní řád zahrnuje i některá organizační pravidla. Má přispět k tomu, aby dům byl řádně užíván na požadované úrovni, aby bylo zabráněno jeho poškozování a znehodnocování.

Ustanovení tohoto Domovního řádu jsou závazná pro všechny osoby, které užívají byty, společné prostory, nebytové prostory a zařízení domu na ulici R. Těsnohlídka 1544, 1545, 1546 Čáslav, tj. pro všechny vlastníky bytů a jejich nájemníky (dále jen nájemníky bytů).

II. Užívání bytů, společných a nebytových prostor

Čl. 1

Bytem (bytovou jednotkou) se rozumí soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení. Samostatná bytová jednotka je ohraničená vstupními dveřmi a obvodovými stěnami. Součástí bytu jsou rovněž veškeré vnitřní instalace od hlavních uzávěrů vody a plynu, odpadní potrubí k výpusti odpadních vod z bytu, rozvody elektrické energie od bytového jističe. Dále k bytu přináležejí uzamykatelná sklepní kóje ve sklepě domu.

Rozvody tepla včetně radiátorů, termostatických ventilů, okna, dveře na lodžii, lodžie jsou společnými částmi ve výlučném užívání vlastníka bytové jednotky. Tyto části nelze měnit, demontovat, opravovat bez souhlasu výboru SVBJ.

Čl. 2

Společnými částmi domu (NV č. 366/2013 Sb.) se rozumí části a prostory domu ve společném vlastnictví, určené pro společné užívání, zejména svislé a nosné konstrukce, základy, obvodové stěny, střecha, prostor pod střechou, vchody a vstupní dveře do domu, schodiště, chodby, výplně stavebních otvorů (okna), domovní kotelná, místnosti pro uložení jízdních kol a kočárků, potrubí kanalizace, potrubí dešťových vod, rozvody plynu, elektřiny, vody, topení, protipožární zařízení, vzduchotechniky, hromosvody, společná TV anténa, domácí telefon a zvonek. Dále se za společné části domu považují příslušenství a společná zařízení nezbytná k zajištění chodu domu.

Nebytovým prostorem domu se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení. Nebytové prostory nejsou příslušenství k bytu ani společné části domu. Tyto může výbor SVBJ dle Stanov pronajímat a příjem z pronájmu se převádí na příspěvek na správu domu.

Čl. 3

Společné prostory se nesmí zneužívat k uskladnění soukromých věcí. Uživatel bytu může využít společné prostory pro své účely jen na dobu nezbytně nutnou, a to tak, aby tím nebyla pro ostatní uživatele bytů omezena funkce společného prostoru. O svém úmyslu využít společný prostor je uživatel bytu povinen dohodnout se s výborem SVBJ na době nezbytně nutné, místě uložení a věci si označit jmenovkou a datem ukončení uložení.

Neoznačené uložené věci ve společných prostorech budou zveřejněny na vývěsce u hlavního vchodu po dobu 14 dnů s výzvou k jejich odstranění ze společných prostor. Po uplynutí této doby budou věci uloženy k popelnicím k odvozu odpadu.

Čl. 4

Uživatel bytu je povinen nahradit škody, které na jiných bytech, společných částech a prostorech nebo zařízení domu způsobil on sám nebo ti, kteří s ním byt užívají, nebo jeho hosté. Náhradou škody se rozumí buď uvedení do původního stavu, nebo náhrada v penězích.

Čl. 5

Rekonstrukce a úpravy jednotlivých bytů, např. bourání zdiva a zásahy do exponovaných částí, energeticko-instalačních rozvodů (plyn, elektřina, voda, topení), které by mohly přechodně omezit funkčnost společného majetku, nebo narušit společné soužití, je povinen vlastník bytu (uživatel) projednat před započítím prací s výborem SVBJ. Vlastník bytu nesmí provádět takové úpravy bytu, jimiž by ohrožoval výkon vlastnického práva vlastníků ostatních bytů.

Čl. 6

Vlastník bytu, který hodlá svůj byt pronajmout nebo přenechat do užívání třetí osobě je zodpovědný za to, že tyto osoby budou užívat byt v souladu se Stanovami společenství a Domovním řádem. O nájmu a pronájmu bytu platí příslušná ustanovení občanského zákoníku. Vlastník bytu povinen:

- a) oznámit výboru SVBJ počet osob, které budou byt užívat pro stanovení propočtu společných nákladů na bydlení ve společenství
- b) oznámit výboru SVBJ svou korespondenční adresu nebo jiný způsob vyznění za účelem doručování nutných informací pro správu domu apod.

III. Denní řád

Čl. 1

V rámci dobrých vztahů jsou uživatelé bytů a ti, kteří s ním byt užívají, včetně jejich hostů, povinni chovat se při užívání bytu a společných prostor tak, aby neobtěžovali ostatní obyvatele domu.

Noční klid musí být dodržován v pracovní dny v době **od 22,00 hod. do 06,00 hod.**, **soboty, neděle a svátky od 22,00 hod do 08,00 hodin.** V této době není

dovoleno vykonávat jakoukoli činnost působící hluk, který by rušil ostatní obyvatele domu.

Čl. 2

Zajištění pořádku a čistoty v domě

- a) Uživatelé bytu jsou povinni udržovat v domě pořádek a čistotu úklidem společných prostor – chodeb, sklepů a kočárkárny (kolárny) včetně mytí oken na chodbě a závětrí vstupu do domu jednotlivých vchodů. Úklid může být zajištěn úklidovou firmou za finanční úhradu.
- b) Úklid sněhu (ledu) před vchody zajistí zvolení důvěrníci pro jednotlivé vchody za finanční úhradu uživatelů bytů stanovenou výborem SVBJ pro zimní období, rozsah a četnost prací.
- c) Při mimořádných situacích – rekonstrukce bytu, stěhování apod. kdy uživatel bytu znečistí společné prostory je povinen neprodleně po ukončení prací nebo i během těchto prací odstranit způsobené znečistění.

Čl. 3

Sklepní kóje přináležejí k jednotlivým bytům. Pro tyto prostory platí zvláštní právní předpisy a zákaz skladování hořlavin, tlakových lahví, pohonných hmot a toxických látek.

Pokud jsou ve sklepech uskladněny potraviny, učiní vlastník (uživatel) bytu opatření, aby uložené potraviny nebyly zdrojem šíření zápachu, hlodavců, jakož i zdrojem nákazy ohrožující zdraví. Každý uživatel bytu odpovídá za pořádek před svoji sklepní kójí.

IV. Bezpečnost a pořádek

Čl. 1

V zájmu bezpečnosti osob a majetku platí tyto zásady :

- a) Do domu lze umožnit vstup pouze osobám z důvodu výkonu povolání (pošta, údržba, odečty energií apod.), vlastním návštěvníkům a osobám, u kterých není pochyb o bezproblémovém účelu návštěvy

- b) Za bezpečnost a chování nezletilých dětí odpovídají jejich zákonní zástupci, kteří děti poučí o základních pravidlech bezpečnosti, jejich chování v domě a v jeho bezprostředním okolí.

Čl. 2

Hlavní uzávěry vody a plynu, domovní elektrické rozvodové skříně do jednotlivých bytů, ruční hasicí přístroje a hydranty musí být označeny a trvale přístupné. Nesmí být zdobeny květinami a jinými překážkami tak, že nejsou vidět.

Čl. 3

Vstup na střechu domu je dovolen pouze v nezbytně nutném případě. Instalace antén, případně jiných zařízení na vnější konstrukci domu (lodžie, okna, fasáda) a na střechu je nutno předem projednat s výborem SVBJ. Případná nutnost instalace technických zařízení (antény apod.) na vnější konstrukci domu musí být zajištěna a provedena výhradně odbornou firmou – nutno doložit výboru SVBJ pro případ reklamace provedených prací na domě. Při nedodržení tohoto postupu se majitel bytu vystavuje finančnímu postihu ve formě úhrady nákladů na opravu.

Čl. 4

Chodby před jednotlivými byty ve všech podlažích, **schodiště** včetně suterénu a chodby u sklepů **musí být stále volné a průchodné**, nebránící bezpečnému pohybu osob v případě nebezpečí.

Čl. 5

Uživatel bytu a členové jeho společné domácnosti nesou plnou odpovědnost za **domácí zvířata**, která jsou v bytě držena. V zájmu zachování hygieny, čistoty a pořádku v domě, pro bezpečné a klidné občanské soužití je držitel domácího zvířete povinen ve společných prostorech domu a jeho okolí zamezit volnému pobíhání jim držovaných zvířat, dbát aby zvířata neznečišťovala společné prostory, jakož i venkovní okolí domu. Dojde-li k znečištění, je povinen vše odstranit. Dále je povinen důsledně dbát základních pravidel hygieny a pečovat o to, aby držení domácích zvířat nedávalo podnět k narušení občanského soužití v domě.

Čl. 6

Chov zvířat, která mohou ohrožovat zdraví nebo život spoluobčanů, je chovatel povinen oznámit výboru SVBJ.

Uživatel bytu je povinen dbát na to, aby se předcházelo výskytu hmyzu v bytě a jeho rozšiřování. Výskyt hmyzu je povinen neprodleně oznámit výboru SVBJ k zajištění potřebného zásahu odbornou firmou.

Čl. 7

Je zakázáno kouření ve všech společných prostorách domu.

Čl. 8

V lodžích se smí vyvěšovat prádlo tak, aby nedošlo k obtěžování spoluobčanů (tekoucí voda z mokrého prádla).

Květiny musí být zabezpečeny proti pádu. Je nepřípustné zalévat je tak, aby přelítá voda stékala do nižších podlaží a způsobila tak škodu.

Vyhazovat jakékoliv předměty a nečistoty, např. nedopalky cigaret z lodžii a oken je zakázáno.

Vlastník (uživatel) bytu je povinen udržovat **svou jmenovku** na zvonkovém panelu a poštovní schránce v čitelném stavu.

Čl. 9

Vlastníci (uživatelé) bytů jsou povinni dodržovat veškeré předpisy upravující oblast protipožární ochrany.

V. Závěrečná ustanovení

Čl. 1

Domovní řád může být měněn nebo doplňován na základě vzniklých potřeb. Námitky k jeho doplnění nebo úpravami má právo podávat každý z majitelů bytů. Schvalování změn se provádí na Shromáždění vlastníků bytových jednotek.

Čl. 2

Tímto domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti vyplývající z jiných právních předpisů. Není-li v tomto Domovním řádu stanoveno jinak, řídí se zde neupravené vztahy příslušnými obecně závaznými předpisy včetně obecně závazných vyhlášek.

Čl. 3

Porušování občanského soužití v domě může být řešeno městským úřadem v přestupkovém řízení.

Čl. 4

U společenství vlastníků bytových jednotek lze u soudu žádat, aby byl byt vlastníka, který dlouhodobě obtěžuje druhé hlučností v noci, pohazováním odpadků, poškozování společných částí domu, či opileckým řáděním v bytě nebo společných částech domu, nuceně, z rozhodnutí soudu prodán.

V případě, že se jedná o nájemníka, který svým chováním dlouhodobě obtěžuje ostatní obyvatele domu, dopouští se poškozování a znečišťování společných částí domu, lze mu ukončit nájemní smlouvu.

V souladu se Stanovami lze vlastníkovi za porušování této povinnosti uložit sankci dle Stanov.

Výbor SVBJ

R. Těsnohlídka 1544, 1545, 1546, Čáslav