

# Domovní řád

## Úvodní ustanovení

Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání bytů, nebytových prostorů a společných částí domu v domě Společenství vlastníků bytových a nebytových jednotek nám. F. Křižíka 2881 39001 Tábor (dále jen společenství vlastníků), přičemž základní úprava vzájemných práv a povinností mezi společenstvím a jeho členem je v této oblasti stanovena občanským zákoníkem a stanovami společenství.

Ustanovení tohoto domovního řádu jsou závazná pro všechny osoby, které užívají byty, společné prostory, nebytové prostory a zařízení, která jsou v domě umístěna. Domovní řád je závazný pro vlastníky bytů, kteří jsou členy Shromáždění, pro nájemníky bytů, nájemce nebytových prostor a pro všechny další osoby zdržující se v domě.

## Základní pojmy

Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k bydlení. Nebytové prostory jsou jednotlivé místnosti nebo soubory místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení. Nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu ani společenské prostory (části) domu. Příslušenství k bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem používány (např. sklepní kóje). Společnými částmi domu jsou části domu určené pro společné užívání, zejména základy, střecha, hlavní svíslé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, prádelny, sušárny, kočárkárny, rozvody tepla a teplé vody, kanalizace, elektřiny, společné antény, a to i když jsou umístěny mimo dům.

Každý vlastník je oprávněn užívat veškeré společné prostory jen podle jejich určení. Je povinen udržovat svůj byt a nebytový prostor na svůj náklad ve stavu způsobitelném k řádnému užívání a provádět včas potřebnou údržbu a opravy tak, aby nerušil, neomezoval ani neohrožoval ostatní vlastníky (uživatelé) bytů v jejich užívacích právech a oprávněných zájmech.

Vlastník je povinen nahradit škody, které na jiných bytech nebo společných částech nebo zařízení domu způsobil on anebo jeho hosté. Náhradou škody se rozumí buď uvedení do stavu původního, nebo náhrada v peněžních jednotkách. Bez souhlasu Výboru „Společenství“ a bez stavebního povolení není dovoleno provádět takové zásahy, jimiž by byl měněn vzhled domu, ohrožena statika nebo jinak narušena funkčnost technického zařízení domu (vytápění, voda, elektrotechnika, výtahy, televizní anténa apod.)

Vlastník který poskytne byt nebo nebytový prostor do pronájmu nebo jej přenechá k dočasnému užívání třetí osobě, je odpovědný za to, že tyto osoby budou dodržovat Domovní řád v plném rozsahu.

## Práva a povinnosti užívání bytu a nebytových prostor

Práva a povinnosti z užívání bytu upravuje hlava sedmá občanského zákoníku. Vlastník bytu,

případně jeho uživatel je povinen po předchozím oznámení výboru společenství, umožnit přístup do bytu či nebytového prostoru za účelem zjištění technického stavu a provedení oprav, odpočtů, kontroly, případné výměny měřidel studené vody. Ve výjimečných případech (havárie, ohrožení života a zdraví, bezprostředně hrozící škoda na majetku), má společenství právo zajistit zpřístupnění bytu za policejní asistence i bez souhlasu vlastníka. O tomto zásahu pořídí společenství písemný protokol a vhodným způsobem vlastníka neprodleně vyrozumí. V zájmu předcházení násilného otevření bytu nebo nebytového prostoru z výše uvedených důvodů se doporučuje v případě dlouhodobé nepřítomnosti vlastníka nebo uživatele bytu (nebytového prostoru) oznámit společenství místo pobytu nebo telefon osoby zplnomocněné ke zpřístupnění bytu (nebytového prostoru). Vlastníci bytů a nájemci nebytových prostor a společných prostor jsou povinni při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním vlastníkům (uživatelům) nerušený výkon jejich práv. Výkon práv a povinností vyplývajících z vlastnického či nájemního vztahu nesmí bez právního důvodu zasahovat do práv a oprávněných zájmů jiných osob a nesmí být v rozporu s dobrými mravy.

### **Držení domácích zvířat**

Vlastník bytu (uživatel) a příslušníci jeho společné domácnosti nesou plnou odpovědnost za domácí zvířata, která jsou v bytě držena. Je současně povinen dbát, aby nedocházelo k rušení užívacího práva ostatních obyvatel domu, k jejich obtěžování pachy nebo hlukem a aby byla dodržována čistota v domě. V zájmu zachování hygieny, čistoty a pořádku v domě, bezpečného a klidného občanského soužití je držitel domácího zvířete povinen zejména: a) ve společných prostorách domu a jeho okolí zamezit volnému pobíhání jím držovaných zvířat. b) dbát, aby domácí zvířata neznečišťovala společné prostory, jakož i venkovní okolí domu, a dojde-li k znečištění, je povinen toto neprodleně odstranit. c) důsledně dbát základních pravidel hygieny a čistoty, ochrany zdraví a bezpečnosti spoluobčanů, pečovat o to, aby držení zvířat nedávalo podnět k rušení občanského soužití a dobrých mravů v domě.

### **Užívání společných částí domu**

Společné části domu se užívají jen k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních vlastníků v domě. Vlastníci (uživatelé) jsou povinni zejména:

- a) umožnit přístup do rozvodny tepla a k hlavnímu přívodu studené vody (výbor)
- b) umožnit přístup k horizontálním rozvodům vedeným ve sklepních prostorách a k vertikálním rozvodům ve stoupačkách
- c) zabezpečit, aby v domě nebyly ukládány látky snadno vznětlivé či jinak nebezpečné a nebylo užíváno otevřeného ohně.
- d) nekouřit ve společných prostorách domu.

### **Sklepní kóje**

Dveře, které oddělují sklepní kóje od ostatních společných prostor musí být trvale uzamčeny. Ohledně těchto prostor platí zvláštní právní předpisy, zákaz skladování hořlavín všech tříd, plynových a talkových lahví, pohonných hmot a toxických látek. Jsou-li ve sklepě ukládány též potraviny, učiní vlastník (uživatel) opatření, aby uložené potraviny nebyly zdrojem šíření hmyzu a hlodavců, jakož i zdrojem náklady ohrožující zdraví. Kouření a užívání otevřeného ohně ve sklepě je přísně zakázáno. V případě, že jsou sklepní prostory znečištěny nebo jsou

v nich uskladněny předměty výše jmenované, je výbor společenství oprávněn, po předchozím upozornění vlastníka (uživatele) provést úklid nebo tyto předměty na jeho náklady odstranit.

### **Vyvěšování a vykládání věcí**

Vlastníci (uživatelé) nesmí bez písemného souhlasu výboru společenství umísťovat na vnější konstrukci domu na fasádu a střechu a anténní stožár jakékoli zařízení a předměty. Pro stavbu a instalaci venkovních rozhlasových a televizních antén, satelitů a jejich svodů je třeba předchozího písemného souhlasu výboru společenství.

### **Pořádek a bezpečnost**

Vlastníci jsou povinni udržovat v domě i před domem pořádek a čistotu. Při mimořádných situacích, kdy dojde ke znečištění společných prostor (při malování, stěhování, apod.) jsou povinni neprodleně po ukončení prací odstranit způsobené znečištění. Pokud tato činnost zasahuje do více dnů, je uživatel bytu povinen uvést společné prostory do původního stavu každý den.

Zákaz kouření platí pro všechny společné prostory domu.

V zájmu bezpečnosti a ochrany majetku vlastníků bude dům neustále uzavřen. Všichni obyvatelé domu jsou povinni toto respektovat.

### **Klid v domě**

Vlastníci jsou povinni užívat byt a nebytový prostor v souladu s dobrými mravy tak, aby neobtěžovali ostatní vlastníky (uživatele) nadměrným hlukem a pachy. V době nočního klidu (22.00 - 06.00 hod.) je nutno zabránit jakémukoli hluku. Uživatelé bytu jsou odpovědní i za hluk, který mohou způsobovat s nimi žijící zvířata (štěkání, vytí, apod) .

### **Porušení domovního řádu – sankce**

V případě porušení tohoto Domovního řádu a při vyčerpání všech přípustných nápravných prostředků je výbor „Společenství“ povinen ostatním vlastníkům bytových a nebytových jednotek oznámit druh porušení, resp. přestupku, resp. jméno viníka. O způsobu řešení tak i o případné výši finanční náhrady bude rozhodnuto na shromáždění „Společenství“.

### **Závěrečná ustanovení**

Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti vyplývající u jiných obecně závazných právních předpisů. Ustanovení domovního řádu se vztahují i na nájemce nebytových prostor v domě. Domovní řád byl schválen usnesením shromáždění vlastníků bytových a nebytových jednotek dne 19. 5. 2011 a nabývá tímto dnem účinnosti.

