

# DOMOVNÍ ŘÁD

SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ .....

## Článek 1 Úvodní ustanovení

Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání bytů, nebytových prostorů a společných částí domu, přičemž základní úprava vzájemných práv a povinností mezi společenstvím vlastníků a vlastníkem bytu je v této oblasti stanovena občanským zákoníkem.

## Článek 2 Užívání bytu

- 1) Vlastníci bytů jsou povinni užívat byt, společné prostory, jakož i další zařízení domu řádně a podle jejich určení. Přitom odpovídají za správné užívání bytu i domu všemi osobami, které s nimi bydlí, které jsou u nich v bytě v pronájmu a které je navštěvují.
- 2) Vlastník jednotky se zdrží všeho, co brání údržbě, opravě, přestavbě či jiné změně domu nebo pozemku, o nichž bylo řádně rozhodnuto, jsou-li prováděny uvnitř bytu nebo na společné části, která slouží výlučně k užívání vlastníky jednotky, umožní do nich přístup, pokud k tomu byl předem vyzván osobou odpovědnou za správu domu, tj. statutárním zástupcem společenství vlastníků jednotek.  
To platí i pro umístění, údržbu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby vody, plynu, tepla a jiných energií.
- 3) Upravuje-li vlastník jednotky stavebně svůj byt, umožní do bytu přístup pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části, pokud byl k tomu předem vyzván odpovědnou osobou za správu domu, tj. statutárním zástupcem společenství vlastníků.
- 4) Společenství vlastníků zastoupené statutárním orgánem je oprávněno po předchozím oznámení vstoupit do bytu či nebytového prostoru za účelem zjištění technického stavu bytu (nebytového prostoru) a k provedení odečtu a případně kontroly zařízení pro měření energií.  
Ve výjimečných případech (havárie, ohrožení života a zdraví osob, bezprostředně hrozící škoda na majetku) bude zajištěno zpřístupnění bytu policií i bez souhlasu vlastníka bytu. O tomto zásahu vyrozumí statutární orgán neprodleně vlastníka bytu a pořídí o zásahu písemný protokol.
- 5) Vlastníci bytů (nebytových prostor) jsou povinni při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním vlastníkům výkon jejich práv. Výkon práv a povinností vyplývajících z nájemního vztahu nesmí bez právního důvodu zasahovat do práv oprávněných zájmů jiných osob a nesmí být v rozporu s dobrými mravy.

## Článek 3 Užívání společných prostor

- 1) Společné prostory domu se užívají jen k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních vlastníků v domě. Vchody, chodby, schodiště, sklepní prostory, půda, prádelny, sušárny, mandlovny, kolárny a jiné společné prostory se udržují volně a průchodně.
- 2) O případné změně užívání společných prostor rozhoduje Společenství vlastníků.
- 3) Je nepřípustné umísťovat v chodbách domu, ve sklepech a ostatních společných prostorách motorová vozidla.
- 4) Ve společných prostorách musí být zajištěn volný přístup k hydrantům, uzávěrům a měřičům.

- 5) Je zakázáno skládat v domě látky snadno vznětlivé či jinak nebezpečné. Je zakázáno používání otevřeného ohně ve společných prostorách. Není dovoleno ukládat ve společných prostorách věci, které by mohly být zdrojem šíření hmyzu a hlodavců.
- 6) Technické zařízení v domě (rozvody el., tel., vody apod.) musí být udržována v náležitém stavu. Bez vědomí statutárního orgánu s nimi nesmí být manipulováno. Stejným způsobem musí být zacházeno i se zařízeními sloužícím požární ochraně.

#### Článek 4 Půda, sklepy a dvůr

- 1) Na půdě není dovoleno uskládkovat předměty, rozdělovat půdu přepážkami, kouřit a užívat otevřeného světla. V době mrazů nesmějí půdní okénka zůstat otevřena.
- 2) Při uskladňování věcí ve sklepech musí být dbáno na dodržování bezpečnostních, požárních a hygienických předpisů. V době mrazů nesmějí zůstat sklepní okna otevřena.
- 3) Dvůr se využívá k sušení prádla a odpočinku. Nutno udržovat pořádek. Zákaz vodění psů.

#### Článek 5 Vyvěšování a umístování věcí

- 1) Vlastník bytu nesmí bez souhlasu společenství vlastníků na vnější konstrukce, lodžie, okna, fasádu, střechu a anténní stožár umísťovat jakákoli zařízení a předměty.
- 2) Pro stavbu a instalaci venkovních antén je třeba předchozího souhlasu společenství.
- 3) Klepat a třepat jakékoliv předměty je možno denně, kromě neděle, a to jen na místě k tomu určeném od 8 do 18 hodin.
- 4) Vyklepávání věcí z oken a balkónů není přípustné
- 5) Na balkónech je přípustné čistit šaty a jiné drobné věci. Je však nutno ohleduplně dbát na to, aby vlastník bytu bydlící dole neměl otevřená okna nebo aby na balkóně nevětral lůžkoviny apod.
- 6) Květiny na balkónech a v oknech musí být řádně zabezpečeny proti pádu. Při zalévání je třeba dbát na to, aby voda nestékala a nesmáčela zdi.
- 7) Smetí, odpadky se vysypávají do popelnic nebo kontejnerů. Je přitom nutno dbát čistoty a vyhovět hygienickým a protipožárním opatřením.

## Článek 6 Domácí zvířata

- 1) Vlastník bytu nese plnou odpovědnost za domácí zvířata, která jsou v bytě držena a je současně povinen dbát, aby nedocházelo k rušení užívacího práva ostatních obyvatel domu.
- 2) Chovatel domácích zvířat je povinen dbát na to, aby jeho zvíře neznečišťovalo společné prostory domu a přílehlý chodník. Současně je povinen neprodleně odstranit nečistotu způsobenou na místě, kde může být znečištění na obtíž obyvatelům domu. Pokud chovatel není vlastníkem bytu, nese za jeho chování odpovědnost vlastník bytu.
- 3) Každý chovatel zvířete je povinen učinit taková opatření, aby chovem nebyl ohrožen život, zdraví a majetek jiných osob, a aby se předcházelo občanskoprávním sporům.
- 4) Chovatel, případně jiná osoba, která se pohybuje se psem ve společných prostorách domu, musí psa zajistit takovým způsobem, aby nemohl poškodit cizí ani společný majetek, nemohl obtěžovat a ohrožovat na zdraví jiné občany ( tzn. mít psa na vodítku na krátkou vzdálenost atd.).
- 5) Psi, kteří vykazují nebezpečné povahové vlastnosti, agresivitu, nervozitu, zhoršenou ovladatelnost, musí být chovatelem nebo osobou, která psy doprovází, opatřeni navíc i náhubkem.

## Článek 7 Zajišťování čistoty a pořádku

- 1) Vlastníci bytu, osoby s ním společně bydlící a nájemci vlastníka bytu jsou povinny udržovat v domě pořádek a čistotu.
- 2) Vlastníci bytů provádí zametání a mytí schodů a chodeb, společných sklepních prostor, čištění schodišťových oken, zábradlí, osvětlovacích zařízení, vchodových dveří dle rozpisu.
- 3) Čištění chodníků, včetně odklizení sněhu zajišťují vlastníci bytů svépomocí dle rozpisu.

## Článek 8 Užívání bytu a společných prostor k podnikatelské činnosti

Podmínky pro povolování podnikatelské činnosti:

- a) souhlas bude dán pouze po odsouhlasení společenstvím vlastníků
- b) podnikání v bytě nebo domě nesmí narušovat vzájemné vztahy
- c) při porušení vzájemných vztahů podnikáním může být souhlas s podnikáním zrušen.

## Článek 9 Otevírání a zavírání vchodu

- 1) Vlastníci bytů se usnesli zamykat dům v době od ..... do ..... hodin.
- 2) Klíče od společných prostor, které jsou uzamčeny z rozhodnutí společenství vlastníků jednotek, budou uloženy .....

## Článek 10

### Zachovávání klidu v domě

1) Vlastníci bytů, nájemci vlastníků bytů a další osoby s vlastníky bytů žijící jsou povinni chovat se tak, aby bez oprávněného důvodu neobtěžovali sousedy nadměrným hlukem, zejména při používání strojů a zařízení k provádění drobných domácích prací, hudebními nástroji, hlučností dětí, dospělých a podobně.

2) Právo na nerušený odpočinek po práci vyžaduje, aby v době nočního klidu, tj. od 22.00 hod do 6.00 hodin bylo zabráněno jakémukoliv hluku. V této době není dovoleno hrát na hudební nástroje, zpívat, hlučně se chovat, používat vysavače a jiné hlučné přístroje a vykonávat jakoukoliv činnost způsobující hluk. Zejména v době nočního klidu je třeba ztlumit rozhlasové a televizní přístroje, gramofony, magnetofony apod., aby hluk nezáležal do okolí. Nedodržení těchto zásad lze kvalifikovat podle zákona č. 200/90 Sb. o přestupcích, kde je možno uložit pokutu do 3.000,- Kč.

Ten, kdo poruší klid v domě, bude písemně vyzván ke zjednání nápravy. Pokud nedojde ke zjednání nápravy, bude doporučeno stěžovateli podat návrh na projednání přestupku před komisí, která se zabývá projednáváním přestupků.

## Článek 11

### Závěrečná ustanovení

- 1) Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti vyplývající z jiných právních předpisů.
- 2) Porušení ustanovení domovního řádu může být posuzováno jako přestupek podle zákona č. 200/90 Sb., o přestupcích, ve znění pozdějších novel. Při opakovaném porušování domovního řádu může být podán návrh k soudnímu řešení.
- 3) Tento domovní řád byl schválen společenstvím vlastníků dne .....

Nabývá účinnosti dnem .....