

# DOMOVNÍ ŘÁD

## čl. 1

### ÚVODNÍ USTANOVENÍ

Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání domů, bytů, nebytových prostorů a společných částí domu v majetku Společenství Vlastníků Bytových Jednotek (dále SVJ) Jabloňová, přičemž základní úprava vzájemných práv a povinností mezi SVJ a jeho členem (majitelem bytové jednotky) je v této oblasti stanovena 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. 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 společné prostory (části) domu.
3. Příslušenstvím k bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem užívány (např. komora mimo byt apod.).
4. Společnými částmi domu jsou části domu určené pro společné užívání, zejména základy, střecha, hlavní svislé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, kočárkárny, rozvody tepla a teplé vody, kanalizace, plynu, elektřiny, společné antény, a to i když jsou umístěny mimo dům; dále se za společné části domu považují příslušenství domu (např. oplocení, sadové úpravy) a stavby vedlejší včetně jejich příslušenství (např. kontejnerová stání).

## čl. 3

### PRÁVA A POVINNOSTI Z NÁJMU BYTU

1. Práva a povinnosti z užívání bytu upravuje zákon č.89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů a Stanovy společenství vlastníků.
2. SVJ je povinno zajistit majiteli bytu plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním bytu.
3. Členové výboru SVJ jsou oprávněni po předchozím oznámení majiteli vstoupit do bytu či nebytového prostoru za účelem zjištění technického stavu bytu (nebytového prostoru) a provedení odečtu, kontroly, příp. výměny měřidla tepla, teplé a studené vody. Ve výjimečných případech (havárie, ohrožení života a zdraví osob, bezprostředně hrozící škoda na majetku) bude zajištěno zpřístupnění bytu policií i bez souhlasu majitele. O tomto zásahu vyrozumí SVJ neprodleně majitele a pořídí o zásahu písemný protokol.
4. Majitel a jeho nájemník je povinen řádně užívat byt, společné části domu a řádně užívat

plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu. Dále je povinen po předchozím oznámení SVJ umožnit přístup do bytu nebo nebytového prostoru za účelem zjištění technického stavu bytu (nebytového prostoru) a provedení odečtu, kontroly, příp. výměny měřidla tepla, teplé a studené vody.

5. V zájmu předcházení násilného otevření bytu nebo nebytového prostoru z důvodu havárie apod., doporučuje se v případě déletrvajících nepřítomností majitele bytu oznámit SVJ nebo správci nebo výboru domovní samosprávy místo pobytu nebo adresu a telefon osoby zmocněné ke zpřístupnění bytu. Majitel je povinen sdělit platný kontaktní údaj, i když se nejedná o dlouhodobou nepřítomnost (např. pro případ vloupání, a pod).
6. Majitelé bytů nebo nebytových prostor jsou povinni při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí, zajišťující ostatním majitelům výkon jejich práv. Výkon práv a povinností vyplývajících z užívání bytu nesmí bez právního důvodu zasahovat do práva a oprávněných zájmů jiných osob a nesmí být v rozporu s dobrými mravy.

Majitel odpovídá a nese odpovědnost i za chování a jednání osob, které se s jeho souhlasem a vědomím zdržují v domě. Ustanovení tohoto článku se vztahuje i na nezletilé.

7. Majitel ani nájemce bytu a nebytových prostor nesmí provádět stavební úpravy bytu ani jiné podstatné změny v bytě bez předchozího souhlasu SVJ, a to ani na svůj náklad. Jde zejména o zavádění nebo změnu vodovodního, elektrického, plynového a jiného vedení, zejména přemísťování dveří, odstraňování nebo zřizování příček ap.. Je-li podle zvláštních předpisů k takové úpravě nebo změně zapotřebí souhlasu jiného orgánu nebo organizace, musí si vyžádat též souhlas tohoto orgánu nebo této organizace
8. Zřizovat a upravovat venkovní televizní a rozhlasové antény, včetně antén pro příjem satelitního vysílání, lze jen po předchozím projednání s SVJ a za podmínek dohodnutých. Musí být respektovány obecně závazné předpisy a normy. Venkovní antény, které byly namontovány bez souhlasu SVJ, nebo nebyly při jejich montáži dodrženy podmínky dohodnuté s SVJ, musí být odstraněny na náklad toho, kdo je bez souhlasu instaloval. Tam, kde jsou instalovány společné antény pro televizní příjem, je zřizování individuálních venkovních televizních antén zakázáno. Vlastník /uživatel/ antény odpovídá podle obecných předpisů za škodu způsobenou SVJ při zřizování a užívání venkovní antény a nesplnění podmínek dohodnutých pro instalaci antény. Stavební úřad může nařídit přeložení nebo úpravu antén, které ohrožují stavební stav nemovitosti nebo bezpečnost okolí anebo ruší jeho vzhled.
9. SVJ může žádat, aby věci upravené bez jeho souhlasu byly uvedeny do původního stavu. Majitel bytu a nebytového prostoru odpovídá za škodu, která vznikne neodborným provedením změn a úprav.
10. SVJ je oprávněno provádět stavební úpravy nebo jiné podstatné změny v bytě jen po dohodě s majitelem bytu. Majitel bytu však musí provedení úprav nařízených kompetentním orgánem v obecném zájmu strpět a provedení nutných úprav vyplývajících z udržovacích povinností umožnit.

#### čl. 4

### **DRŽENÍ DOMÁCÍCH ZVÍŘAT**

1. Majitel bytu nese plnou odpovědnost za domácí zvířata, která jsou v bytě držena. Současně je povinen dbát, aby nedocházelo k rušení užívacího práva ostatních obyvatel domu a byla dodržována čistota v domě a okolí. Není dovoleno volné pobíhání domácích zvířat po domě.
2. Písemného souhlasu SVJ je třeba k držení většího počtu domácích zvířat.

## čl. 5

### UŽÍVÁNÍ SPOLEČNÝCH ČÁSTÍ DOMU

1. Společné části domu se užívají jen k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních majitelů v domě. Umístování jakýchkoliv předmětů, nepatřících k vybavení domu, není ve společných prostorách dovoleno.  
Vchody, chodby, schodiště a jiné společné prostory musí zůstat volné a dostatečně průchozí např. pro činnost záchranné služby, hasičů apod. .
2. Majitel bytu je povinen zejména:
  - umožnit přístup k uzávěrům, hydrantům, měřičům
  - zabezpečit, aby v domě nebyly ukládány látky snadno vznětlivé či jinak nebezpečné a nebylo užíváno otevřeného ohně
  - zabezpečit, aby věci uložené v komorách mimo byt nebyly zdrojem šíření hmyzu a hlodavců.
3. Větrání bytů do vnitřních prostor domu je zakázáno.
4. Ve společných prostorách domu je kouření zakázáno.

## čl. 6

### VYVĚŠOVÁNÍ A VYKLÁDÁNÍ VĚCÍ

1. Majitel bytu nesmí bez písemného souhlasu SVJ umísťovat na vnější konstrukce domu, lodžii a oken, na fasádu a anténní stožár jakákoliv zařízení a předměty.
2. Květiny v oknech, na balkonech apod. musí být zabezpečeny proti pádu. Při zalévání je třeba dbát na to, aby voda nestékala a nesmáčela zdi.

## čl. 7

### ZAJIŠTĚNÍ POŘÁDKU A ČISTOTY V DOMĚ

1. Majitel a osoby s ním společně bydlící jsou povinni udržovat v domě pořádek a čistotu. SVJ je povinno zajistit provádění úklidových prací ve všech společných částech domu.
2. Vyklepávat koberce, rohožky apod. je možno pouze na místech k tomu určených.

## čl. 8

### OTEVÍRÁNÍ A ZAVÍRÁNÍ DOMU

1. Majitelé bytu a jeho nájemníci jsou povinni dbát na zavírání vchodových dveří, aby dům byl zajištěn proti vniknutí cizích osob. SVJ je povinno zajistit, aby každý majitel obdržel při změně domovních dveří klíč pro každou nahlášenou osobu. Další klíče budou poskytnuty za úplaty jen v dohodnutém nutném množství.
2. Klíče od společných prostorů a zařízení domu včetně těch prostorů, kde je umístěn hlavní uzávěr plynu, vody a pod. jsou podle rozhodnutí výboru SVJ domovní samosprávy uloženy na určeném místě.

3. Každý majitel jednotky má při celkové výměně dveří u kočárkárny možnost zažádat si o jeden klíč. Další klíče budou poskytnuty za úplatu v dohodnutém nutném množství.

čl. 9

### **KLID V DOMĚ**

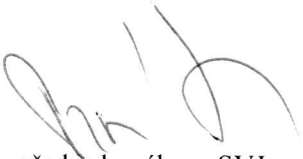
1. Majitelé bytů a jeho nájemníci jsou povinni užívat byt v souladu s dobrými mravy tak, aby neobtěžovali ostatní majitele a nájemníky nadměrným hlukem.
2. V době od 22.00 do 6.00 hodin jsou všichni povinni dodržovat noční klid.
3. Rekonstrukce bytu a jeho úpravy by měly probíhat mezi 8 až 20 hodinou všedního dne a o víkendu mezi 9 a 20 hodinou. Majitel bytu upozorní na dané práce alespoň 3 dny předem výbor SVJ a informuje ostatní uživatele bytů- umístění na nástěnku či výtah tak, aby nedošlo k jejich poškození.

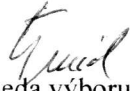
čl. 10

### **ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ**

1. Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti, vyplývající z jiných právních předpisů.
2. Ustanovení domovního řádu se vztahují na majitele bytů a jejich nájemce/obyvatele bytů nebo nebytových prostorů v domě.

Domovní řád byl schválen představenstvem SVJ dne 16.6.2020 a nabývá účinnosti dnem 17.7.2020.

  
předseda výboru SVJ  
Ing. Procházková Hana

  
místopředseda výboru SVJ  
Smid Ondřej