

# Domovní řád SVJ pro dům Novodvorská 1118–1127

## čl. 1

### Úvodní ustanovení

Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání bytů, nebytových prostor a společných částí domu v domech SVJ Novodvorská 1118–1127, přičemž základní úprava vzájemných práv a povinností mezi SVJ a jeho členem je v této oblasti stanovena občanským zákoníkem a stanovami SVJ Novodvorská.

## čl. 2

### Základní pojmy

1. Bytem se rozumí soubor místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k bydlení.
2. Nebytové prostory jsou jednotlivé místnosti, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení. Nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu ani společné prostory (části) domu (pro údržbu, kancelář apod.). Nebytové prostory v současné době v domě nejsou.
3. Příslušenstvím k bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem používány (spíží komora mimo byt).
4. Společnými částmi domu jsou části domu určené pro společné užívání, zejména základy domu, střecha, hlavní svíslé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, kočárkárny, rozvody tepla, teplé a studené vody, kanalizace, plynu, elektřiny, společné antény, dále se za společné části domu považují i kontejnerové dvorky.

## čl. 3

### Práva a povinnosti SVJ a vlastníků bytů

1. Práva a povinnosti vlastníka bytu upravuje pododdíl 4, §§ 1175 až 1184 zák. č. 89/2012 Sb. Nový občanský zákoník.
2. SVJ je povinno zajistit vlastníkovu bytu nebo nájemci bytu plný a nerušený výkon jeho práv, spojených s užíváním bytu.
3. SVJ je oprávněno, po předchozím oznámení vlastníkovu bytu nebo nájemci, vstoupit do bytu za účelem zjištění technického stavu bytu a provedení odečtu, kontroly, příp. výměny měřidel tepla, teplé nebo studené vody. Ve výjimečných případech (havárie, ohrožení života a zdraví osob, bezprostředně hrozící škoda na majetku), pokud nelze zajistit přístup do bytu podle bodu 5, bude zajištěno zpřístupnění bytu policií i bez souhlasu nájemce nebo vlastníka.
4. Vlastník i nájemce je povinen řádně užívat byt, společné části domu a řádně užívat plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu. Dále je, po předchozím oznámení, povinen umožnit přístup do bytu za účelem zjištění technického stavu bytu a provedení odečtu, kontroly, příp. výměny měřidel tepla, teplé nebo studené vody.
5. V zájmu předcházení násilného otevření bytu je třeba vést a udržovat u SVJ evidenci s adresami a telefonů pro nouzové otevření bytu. Přístup k nim mají všichni členové výboru SVJ.

6. Vlastníci bytu i nájemci bytu jsou povinni při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí, zajišťující ostatním obyvatelům výkon jejich práv. Výkon práva a povinností vyplývajících z vlastnického nebo nájemního vztahu nesmí bez právního důvodu zasahovat do práv a oprávněných zájmů jiných osob a nesmí být v rozporu s dobrými mravy.
7. Úklid, údržbu a opravy bytu i jeho zařízení provádí vlastník bytu na svůj náklad. Společenství hradí jen údržbu a opravy společných částí domu.

#### **čl. 4**

##### **Držení domácích zvířat**

1. Vlastník bytu i nájemce bytu nese plnou zodpovědnost za domácí zvířata, která jsou v bytě držena (psi, kočky, morčata atd.). Je současně povinen dbát, aby nedocházelo k rušení užívacího práva ostatních obyvatel domu a aby byla dodržována čistota v domě i jeho blízkém okolí.
2. K držení většího počtu domácích zvířat je zapotřebí písemný souhlas SVJ.

#### **čl. 5**

##### **Užívání společných částí (prostoru) a zařízení domu**

1. Společné části domu se užívají jen k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních obyvatel v domě. Umístování předmětů, nepatřících k vybavení domu, není ve společných prostorách dovoleno. Výjimkou jsou pro komunikaci nepřekážející stojánky na květiny.
2. Nájemci i vlastníci jsou povinni zejména:
  - umožnit přístup k uzávěrům, věcným prostředkům požární ochrany (hasicím přístrojům apod.),
  - zaručit, že nebudou v domě ukládat látky snadno vznětlivé či jinak nebezpečné, a že nebudou užívat otevřeného ohně jak v bytě, tak na lodžii.
  - zaručit, že jimi ukládané věci v bytech a spížních komorách nebudou zdrojem šíření hmyzu a hlodavců a jiných zdraví ohrožujících nebo poškozujících věcí.

#### **čl. 6**

##### **Vyvěšování a vykládání věcí**

1. Vlastník bytu ani nájemce bytu nesmí bez písemného souhlasu SVJ umísťovat na vnější konstrukce, např. lodžii a okna, na fasádu, střechu a anténní stožár jakékoliv zařízení a předměty.
2. Květiny v oknech, na lodžii apod. musejí být zabezpečeny proti pádu. Při zalévání je třeba dbát na to, aby voda nestékala a nesmáčela zdi nebo nestékala z lodžie.
3. Pro stavbu a instalaci venkovních rozhlasových a televizních antén a jejich svodů je třeba předchozí písemný souhlas SVJ. Stavební úřad může nařídit přeložení nebo úpravu antén, které ohrožují stavební stav nemovitosti nebo bezpečnost okolí nebo ruší jeho vzhled.

## **čl. 7**

### **Zajištění pořádku a čistoty v domě**

1. Vlastník nebo nájemce a osoby s ním bydlící jsou povinni udržovat pořádek v domě a jeho nejbližším okolí. SVJ je povinno zajistit provádění úklidových prací ve všech společných částech domu vč. venkovních schodišť a části chodníku na severní straně.
2. Vyklepávat rohožky, koberce apod. je možné pouze na místech k tomu určených.

## **čl. 8**

### **Otevírání a zavírání domu**

1. Vlastníci nebo nájemci jsou povinni po celý den zamykat dům. SVJ je povinno zajistit, aby v případě výměny domovních zámků každý vlastník obdržel dva klíče od domovních dveří.
2. Klíče od montážního podlaží, kde jsou umístěny hlavní uzávěry plynu, vody apod., jsou uloženy v zasklené skřínce nad dveřmi. Obyvatelé domu tam však mají přístup jen v nezbytných mimořádných případech.

## **čl. 9**

### **Klid v domě**

1. Vlastníci i nájemci jsou povinni užívat byt v souladu s dobrými mravy tak, aby neobtěžovali ostatní obyvatele nadměrným hlukem.
2. V době od 22.00 do 6.00 v pracovních dnech a v době od 20.00 do 7.00 ve dnech pracovního klidu jsou všichni povinni dodržovat noční klid.

## **čl. 10**

### **Závěrečná ustanovení**

Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti, vyplývající z jiných právních předpisů. Na nájemce bytů se vztahuje domovní řád v plném rozsahu s tím, že jejich bydlení je upraveno nájemní smlouvou uzavřenou podle ustanovení Nového občanského zákoníku.

Domovní řád byl schválen usnesením řádné schůze SVJ Novodvorská 1118–1127 dne xx. dubna 2016.