

# SPOLEČENSTVÍ PRO DŮM ZAHRADNÍ 872

Se sídlem: Zahradní 872, Hulín 768 24, IČO : 277 52 941, zapsané 14.11.20007 v rejstříku společenství vlastníků jednotek, vedeného Krajským soudem v Brně, oddíl S, vložka 5924

---

## DOMOVNÍ ŘÁD SVJ

### Čl. 1 Úvodní ustanovení

Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání domu, bytů, nebytových prostor a společných částí domu, přičemž základní úprava vzájemných práv a povinností mezi vlastníky a nájemníky je v této oblasti stanovena občanským zákoníkem, zákonem č. 72/1994 Sb. v platném znění a stanovami společenství.

S tímto domovním řádem jsou povinni se seznámit a dodržovat ho všichni členové společenství vlastníků jednotek.

### 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 (např. k podnikatelské činnosti, společenské, zájmové činnosti, garáže a ateliéry). 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 používány (např. sklepní box, spížní komora mimo byt apod.)

4) Společnými částmi domu jsou části určené pro společné užívání, zejména základy, střecha, hlavní svíslé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, výtahy, balkony, prádelny, sušárny, kočárkárny, komíny, rozvody teplé a studené vody (po bytový uzávěr), rozvody tepla (až po uzávěry radiátorů), hlavní rozvody kanalizace (až po bytovou odbočku), rozvody plynu (až po bytový uzávěr), elektřiny (až po hlavní bytový jistič u měření el energie), společné antény, a to i když jsou umístěny mimo dům, hromosvody a sdělovací rozvody, dále se za společné části domu považují příslušenství domu a stavby vedlejší, včetně jejich příslušenství.

5) Vlastníkem (bytu či nebytového prostoru) se rozumí osoba nebo osoby, které jsou zapsány jako majitelé u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, katastrální pracoviště Kroměříž.

6) Podnájemníkem se rozumí osoba nebo osoby, včetně právnických osob, které mají od jednoho vlastníka pronajatý byt či nebytový prostor, nikoli však společný prostor domu.

7) Nájemníkem se rozumí osoba či osoby, včetně právnických osob, které mají pronajatý nebytový nebo společný prostor domu nebo jeho část.

### **Čl. 3 Práva a povinnosti vlastníků**

1) Základní práva a povinnosti z vlastnictví bytu (nebytových prostor) jsou stanoveny zákonem č.72/1994 Sb. v platném znění, občanským zákoníkem a Stanovami společenství pro dům Zahradní 872.

2) Základní povinností vlastníka bytové jednotky v domě, vyplývající ze zákona, je platit řádně a včas příspěvek do fondu oprav a zálohy na služby podle aktuálního rozpisu plateb.

a) V souladu s § 13 až 16 zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů, může být z důvodu neplacení služeb a příspěvků do fondu oprav spojených s bydlením, podán návrh soudu na zajištění všech pohledávek včetně příslušných soudních poplatků a nákladů právního zastoupení.

b) Dluhy vůči společenství, které jsou starší než tři měsíce, jsou předávány správci domu, který je dále vymáhá standardním právním postupem. U těchto dluhů jsou účtovány i úroky z prodlení plateb příspěvku do fondu oprav a záloh na služby.

c) Pokud vlastníkovi vznikne dluh na platbách příspěvku do fondu oprav a záloh na služby, je povinen o této skutečnosti neprodleně informovat výbor společenství nebo pověřeného vlastníka. Výbor společenství nebo pověřený vlastník může podle ekonomické situace společenství s dlužníkem uzavřít dohodu o splátkovém kalendáři za předpokladu, že dlužník stvrdí svým ověřeným podpisem uznání svého dluhu v písemné formě.

3) Vlastník bytu, který hodlá svůj byt pronajmout nebo přenechat do užívání třetí osobě, je i nadále zodpovědný za to, že tyto osoby budou užívat byt v souladu se Stanovami společenství a jeho Domovním řádem. Pro toho, kdo příslušnou část objektu využívá, je nadále používáno označení „uživatel“.  
Vlastník bytové jednotky je dále povinen:

a) oznámit správci domu počet osob, které budou byt užívat, aby bylo možno stanovit výši měsíčních záloh na služby a neprodleně správci ohlásit každou změnu v počtu osob užívajících bytovou jednotku vlastníka

b) oznámit vedení SVJ svou korespondenční adresu a telefon pro případ havarijních situací, případně e-mailovou adresu za účelem doručování důležitých informací.

4) Vlastníci (podnájemníci) a nájemníci jsou povinni při výkonu svých práv dbát na to, aby v domě bylo vytvořeno prostředí, zajišťující ostatním vlastníkům výkon jejich práv. Výkon práv a povinností vyplývajících z vlastnického vztahu nesmí bez právního důvodu zasahovat do práv a oprávněných zájmů jiných osob a nesmí být v rozporu s dobrými mravy.

5) Vlastníci (podnájemníci) a nájemníci jsou povinni po předchozím oznámení umožnit vstup do bytu či nebytového prostoru za účelem provedení odečtu, kontroly příp. výměny měřidel tepla, teplé a studené vody.

6) Vlastník je povinen učinit opatření, aby v případě naprosté nutnosti ( porucha vodovodního potrubí nebo elektrického vedení, při požáru apod.) a pro provedení oprav schválených Společenstvím vlastníků, mohla být zpřístupněna jeho jednotka. Ve výjimečných případech (havárie, ohrožení života a zdraví osob, bezprostředně hrozící škoda na majetku) bude zajištěno zpřístupnění bytu policií i bez souhlasu vlastníka.

7) V zájmu předcházení násilného otevření bytu (nebytových prostor) z důvodu havárie apod., se doporučuje, aby v případě déle trvající nepřítomnosti uživatele bytu, vlastník bytové jednotky oznámil společenství místo pobytu anebo adresu a telefon osoby, zplnomocněné ke zpřístupnění bytu.

8) Každý vlastník má právo svoji bytovou jednotku na své náklady zdokonalovat a zvyšovat její komfort. Tyto změny musí být v souladu se stavebním zákonem, statikou domu, s jeho konstrukcí a technickým řešením. Z těchto důvodů je vlastník povinen požádat SVJ o souhlas k úpravám v bytě, které se týkají společných rozvodů a provedení stavebních úprav ve smyslu obecně závazných předpisů. Bez souhlasu není možno práce zahájit. V případě provedení nepovolených úprav nebo úprav bez předchozího souhlasu SVJ, může statutární orgán SVJ vlastníka žádat, aby tyto úpravy byly uvedeny do původního stavu na náklady vlastníka jednotky a to ve stanovené lhůtě. Každý, kdo provádí jakékoli úpravy, zodpovídá za škody vzniklé v jednotlivých bytech a na společných prostorech.

9) Pokud vlastník v rámci zvelebování své bytové jednotky hodlá vyměnit jedno nebo více topných těles, je povinen tento záměr nejprve konzultovat se správcem domu a v součinnosti s ním dbát na to, aby byla dodržena správná velikost topných těles, která je v souladu s technickými předpisy a odpovídá velikosti podlahové plochy místnosti, ve které je topné těleso vyměňováno.

#### **Čl. 4**

#### **Držení domácích zvířat**

1) Vlastník bytu (uživatel) a příslušníci jeho společné domácnosti nesou plnou odpovědnost za domácí zvířata (psi, kočky, morčata apod.), která jsou v bytě držena.

2) V zájmu zachování hygieny, čistoty a pořádku v domě, bezpečného a klidného občanského soužití je držitel domácího zvířete povinen ve společných prostorech domu a jeho okolí zamezit volnému pobíhání jím držných zvířat, dbát, aby zvířata neznečišťovala společné prostory, jakož i venkovní okolí domu, a dojde-li k znečištění, je povinen vše neprodleně odstranit. Dále je povinen důsledně dbát základních pravidel hygieny a pečovat o to, aby držení zvířat nedávalo podnět k rušení občanského soužití a dobrých mravů v domě.

3) V případě oprávněné stížnosti jiného uživatele na obtěžování hlukem, zápachem, agresivitou nebo jiným způsobem, výbor společenství předá záležitost k řešení příslušnému úřadu městské správy.

## **Čl. 5 Užívání společných částí (prostor a zařízení) domu**

1) Společné části domu se užívají jen k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení tak, aby nedocházelo k omezení práv ostatních nájemců/vlastníků v domě. Umísťování jakýchkoliv předmětů, nepatřících k vybavení domu, není ve společných prostorách bez předchozí domluvy s vlastníky dovoleno.

2) Vlastníci (podnájemníci) a nájemníci jsou povinni zejména zabezpečit, aby v domě nebyly ukládány látky snadno vznětlivé či jinak nebezpečné a nebylo užíváno otevřeného ohně, zabezpečit, aby věci uložené ve sklepech nebyly zdrojem šíření hmyzu a hlodavců.

3) Chodby před jednotlivými byty ve všech podlažích a schodiště musí být stále volně průchodné.

4) Zjistí-li někdo jakoukoliv závadu na společné části domu, ať ji neprodleně oznámí a to buď písemným sdělením na domovní nástěnce, oznámením členu SVJ pověřenému drobnou údržbou domu, správci domu nebo členu vedení SVJ.

## **Čl. 6 Prádelny, sušárny, mandlovný a kočárkárny**

Způsob užívání prádelen, sušáren, mandloven, koláren a kočárkáren stanoví vlastníci (společenství vlastníků) domu.

## **Čl. 7 Vyvěšování a vykládání věcí**

1) Vlastníci (podnájemníci) bytu a nájemníci nesmí bez souhlasu společenství umísťovat na vnější konstrukce (např. balkonů, lodžii a oken, na fasádu, střechu 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.

3) Pro stavbu a instalaci venkovních televizních antén a jejich svodů je třeba předchozího souhlasu vedení SVJ a ostatních nejbližších dotčených vlastníků.

4) Stavební úřad může nařídít přeložení nebo úpravu antén, které ohrožují stavební stav nemovitosti nebo bezpečnost okolí anebo ruší jeho vzhled.

## **Čl. 8 Zajištění pořádku a čistoty v domě**

1) Vlastníci (podnájemníci) a osoby s ním společně bydlící a nájemníci jsou povinni udržovat v domě pořádek a čistotu.

2) Na chodbách a schodištích není dovoleno větrání bytů do vnitřních prostor domu.

3) Ve společných prostorech domu je zakázáno kouření. Klepání cigaretového popela z otevřených oken bytových jednotek, balkonů nebo lodžii je zakázáno. Taktéž je zakázáno vyhazování nedopalků cigaret z oken bytových jednotek, balkonů nebo lodžii domu.

4) Vlastníci zajišťují pořádek a čistotu ve společných prostorech domu. Jsou povinni provádět minimálně jednou týdně úklid společných prostor přilehlých k bytu – podle patrového rozpisu. (chodba před byty, schodiště do patra směrem dolů)

5) Úklid sněhu na přístupových chodnících do domu uklízí vlastník, který je v daném termínu určen rozpisem na velký úklid.

6) Úklid ostatních společných prostor (vchodové vestibuly, schodiště, okna na schodišti, chodby v mezipatrech, sklepy apod.) je prováděn vlastníky dle rozpisu a v rozsahu stanoveném v podrobném rozpisu na vývěškách.

7) Způsobí-li vlastník, resp. uživatel bytu nebo jiná zjištěná osoba mimořádné znečištění společných prostor, chodníku nebo přilehlých udržovacích zelených ploch, je tato osoba povinna toto znečištění neprodleně odstranit, jinak bude odstraněno na její náklad správcem.

8) Jestliže znečištění vzniklo provozem (např. přísunem nebo odsunem materiálu, zboží apod.) obchodní, stavební či jiné organizace, musí být odstraněno tím, kdo znečištění zavinil nebo z jehož provozu vzniklo. Nelze-li zjistit, kdo za znečištění odpovídá, musí znečištění odstranit správce na náklady fondu oprav společenství.

9) Vlastníci (podnájemníci) a osoby s nimi společně bydlící a nájemníci jsou povinni udržovat pořádek a čistotu také v prostoru pro kontejner na smíšený i tříděný odpad a jsou povinni odhazovat odpad výhradně do těchto kontejnerů. Dále jsou povinni respektovat třídění odpadu a smíšený odpad neodhazovat do kontejnerů na tříděný odpad.

10) Vyklepávat koberce a rohožky je možno pouze na místě k tomu určeném.

11) Výskyt lezoucího hmyzu v domě jsou uživatelé bytových jednotek povinni neprodleně ohlásit vedení SVJ.

## **Čl. 9**

### **Otevírání, zavírání a bezpečnost domu**

1) Vlastníci (podnájemníci) bytu a nájemníci jsou povinni v době od 22.00 do 6.00 hodin při svém příchodu nebo odchodu z domu kontrolovat, zda jsou vstupní dveře dovřeny.

2) Klíče od společných prostor a zařízení domu, včetně těch prostor, kde je umístěn hlavní uzávěr plynu, vody, apod. jsou podle rozhodnutí vlastníků uloženy na určeném místě.

3) Do domu lze umožnit vstup pouze vlastním návštěvám a osobám u kterých není pochyb o bezproblémovém účelu návštěvy.

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

### **Čl. 10 Klid v domě**

1) Nájemci/vlastníci jsou povinni užívat byt v souladu s dobrými mravy tak, aby neobtěžovali ostatní vlastníky nadměrným hlukem.

2) V době od 22.00 hod. do 6.00 hod., v sobotu, neděli a o svátcích do 8:00 hodin jsou nájemci/vlastníci povinni dodržovat noční klid.

3) V době nočního klidu je nutno zabránit jakémukoliv hluku. V této době není dovoleno hrát na hudební nástroje, zpívat, hlučně se bavit, používat vysavače prachu, praček a jiných hlučných přístrojů a vykonávat jakoukoliv činnost působící hluk. Rovněž je třeba zejména v době nočního klidu ztlumit zdroje reprodukováného zvuku (TV, rozhlas apod.), aby hluk nepronikal do okolních bytů a společných prostor domu. Na upozornění vlastníků jednotky pracujících v nočních směnách a nebo v jejichž domácnosti jsou děti mladší tří let, je vlastník jednotky povinen omezit hluk i ve dne.

4) Klid v domě jsou povinni dodržovat i nájemci nebytových prostor a společných prostor.

5) Shromáždění vlastníků ze dne 17.4.2007 schválilo zákaz provádění stavebních prací spojených s nadměrnou hlučností v domě a to v neděli a ve sváteční dny.

### **Čl. 11 Dodržování požární bezpečnosti**

Všichni obyvatelé domu jsou povinni dodržovat nařízení k požární bezpečnosti a Požární řád.

### **Čl. 12 Závěrečná ustanovení**

1) Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti, vyplývající ze Stanov SVJ a dalších právních předpisů

Domovní řád nabyl účinnosti usnesením shromáždění SVJ dnem .....

Za vlastníky:

předseda výboru společenství vlastníků: .....

člen výboru společenství vlastníků: .....