

DOMOVNÍ ŘÁD

Čl. 1 Úvodní ustanovení

Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání bytů a společných částí domu Společenství vlastníků jednotek Štefánikova 308 – 313 (dále jen SVJ). Základní úprava vzájemných práv a povinností mezi společenstvím a jeho členem je stanovena občanským zákoníkem v platném znění a stanovami SVJ.

Čl. 2 Základní pojmy

1. Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k bydlení.
2. Společné prostory jsou jednotlivé prostory nebo soubory místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení. Společnými prostory nejsou příslušenství bytu.
3. Příslušenstvím bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem používány (např. sklepní boxy).
4. Společnými částmi domu jsou části domu určené pro společné užívání, zejména základy, střecha, hlavní svislé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, terasy, prádelny, sušárny, kočárkárny, kolárny, rozvody tepla a teplé vody, kanalizace, plynu, elektřiny, společné televizní a rozhlasové antény a výtahy.

Čl. 3 Práva a povinnosti z vlastnictví bytu

1. Práva a povinnosti upravuje občanský zákoník v platném znění.
2. SVJ je povinno zajistit členovi plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním bytu.
3. SVJ je oprávněno po předchozím oznámení členovi vstoupit do bytu za účelem zjištění technického stavu bytu (nebytového prostoru) a provedení instalace, odečtu, kontroly, případně výměny měřidel 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 člena. O tomto zásahu vyrozumí SVJ neprodleně člena a pořídí o zásahu písemný protokol.
4. Člen je povinen řádně užívat byt, společné části domu a řádně užívat služby, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu. Dále je povinen po předchozím oznámení SVJ umožnit přístup do bytu za účelem zjištění technického stavu bytu a provedení instalace, odečtu, kontroly, případně výměny měřidel tepla, teplé a studené vody.
5. V zájmu předcházení násilnému otevření bytu z důvodu havárie apod. se doporučuje v případě déletrvající nepřítomnosti člena oznámit SVJ místo pobytu nebo adresu a telefon osoby, zplnomocněné k zpřístupnění bytu.
6. Členové jsou povinni při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí, zajišťující ostatním členům nerušený výkon jejich práv. Výkon práv a povinností vyplývajících z členství v SVJ nesmí bez právního důvodu zasahovat do práv a oprávněných zájmů jiných osob a nesmí být v rozporu s dobrými mravy.

Čl. 4 Držení domácích zvířat

1. Člen nese plnou odpovědnost za domácí zvířata, která jsou v bytě držena (psi, kočky, morčata apod.). Je současně povinen dbát, aby nedocházelo k rušení užívání práva ostatních obyvatel domu a byla dodržována čistota v domě a jeho okolí tak, jak stanovuje vyhláška MmHK o držení psů a drobného domácího zvířectva v platném znění.
2. Písemného souhlasu SVJ je třeba k držení většího počtu domácích zvířat.

Čl. 5 Užívání společných částí (prostorů a zařízení) domů

1. Společné části domu se užívají jen k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních členů v domě. Umísťování jakýchkoliv předmětů, nepatřících k vybavení domu, není ve společných prostorách dovoleno (je v rozporu s bezpečnostně požárními předpisy).
2. Členové jsou povinni 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 ve sklepech nebyly zdrojem šíření hmyzu a hlodavců.

Čl. 6 Vyvěšování a vykládání věcí

1. Člen nesmí bez písemného souhlasu SVJ umísťovat na vnější konstrukce balkonů, lodžii a oken, na fasádu, střechu a anténní stožár jakákoliv zařízení a předměty.
2. Květiny na oknech, balkonech musí být zabezpečeny proti pádu. Při zalévání nesmí voda stékat a smáčet zdi.
3. Pro stavbu a instalaci venkovních rozhlasových a televizních antén a jejich svodů je třeba předchozího písemného souhlasu SVJ. Stavební úřad města Hradec Králové může nařídít přeložení nebo úpravu antén, které ohrožují stavební stav nemovitosti nebo bezpečnost okolí a nebo ruší jeho vzhled.

Čl. 7 Zajištění pořádku a čistoty v domě

1. Člen a osoby s ním bydlící jsou povinny udržovat v domě pořádek a čistotu. Určení termínu, způsobu a rozsahu úklidových prací společných částí domu je v kompetenci členské schůze stejně jako stanovení opatření při nedodržení těchto povinností. V případě, že členská schůze rozhodne o tom, že úklid budou provádět sami členové, jsou ti povinni podílet se na úklidu společných prostor v domě, zametání a mytí schodů a chodeb, udržování čistoty ve sklepech, čištění schodišťových oken, zábradlí, osvětlovacích zařízení, vchodových dveří, úklid sněhu z vchodových schodů v rozsahu a podle zásad stanovených shromážděním vlastníků.
2. Vyklepávat koberce, rohožky apod. je možno pouze na místech k tomu určených.
3. Ve společných prostorách není dovoleno kouření.

Čl. 8 Otevírání a zavírání domu

1. Členové a osoby s ním bydlící jsou povinni zamykat dům v době od 22.00 do 6.00 hodin. V případě, že shromáždění vlastníků rozhodne o tom, že dům bude uzavřen neustále, jsou všichni obyvatelé domu povinni toto dodržovat. SVJ je povinno zajistit v případě výměny zámku, aby každý člen obdržel 2 klíče od domovních dveří.
2. Klíče od společných prostorů a zařízení domu, včetně těch prostorů, kde je umístěn hlavní uzávěr plynu, vody apod. jsou uloženy na určeném místě.

Čl. 9 Klid v domě

1. Členové a osoby s ním bydlící jsou povinni užívat byt v souladu s dobrými mravy tak, aby neobtěžovali ostatní osoby nadměrným hlukem.
2. V době od 22.00 do 6.00 hodin jsou členové a osoby s ním bydlící povinny dodržovat noční klid.

Čl. 10 Závěrečná ustanovení

1. Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti vyplývající z jiných právních předpisů.
2. Ustanovení domovního řádu se vztahují i na uživatele družstevních bytů a nájemníky členů SVJ a jejich návštěvy.

Domovní řád byl schválen členskou schůzí Společenství vlastníků jednotek dne 18. dubna 2011 a nabyl účinnosti dnem 19. dubna 2011.