

# Společenství vlastníků Staroměstská 2120/14, České Budějovice

## DOMOVNÍ ŘÁD

Tato pravidla jsou závazná pro všechny členy Společenství. Členové Společenství jsou povinni přenést povinnost dodržování těchto pravidel na obyvatele bytů v případě, že byt bude pronajat nebo přenechán k dispozici jiné osobě. Tato pravidla vycházejí z obecně závazných předpisů jakož i dobrých mravů a obecných zvyklostí a jejich dodržováním se předejde možným konfliktům a napětím v sousedských vztazích.

### Článek 1

#### Úvodní ustanovení a vymezení společných částí domu

1. Domovní řád vychází z občanského zákoníku ( hlava 7 ) a ze stanov SV Staroměstská 14, přijatých dne 23.6.2004, a dále upravuje podmínky a způsob užívání společných částí domu Staroměstská 2120/14.
2. Základním zdrojem informací pro všechny obyvatele je nástěnka v přízemí u vchodu do domu. Jejím prostřednictvím předává výbor a správce domu nejdůležitější informace. K předávání informací, podnětů, žádostí a připomínek výboru slouží poštovní schránka Společenství, umístěná také v přízemí u vchodu do domu.
3. Společnými částmi domu jsou části domu určené pro společné užívání, zejména základy, střecha, hlavní svislé a vodorovné konstrukce, výtah, vchod, schodiště, chodby, sušárna, kolárna, rozvody tepla, studené a teplé vody, kanalizace, silno a slaboproudé rozvody elektřiny.

### Článek 2

#### Práva a povinnosti

1. Členové výboru Společenství jsou oprávněni po předchozím oznámení majiteli vstoupit do bytu za účelem odstranění havárie, provedení odečtu měřidel teplé a studené vody a tepla.
2. V zájmu předcházení násilného otevření bytu z důvodů havárie apod., se doporučuje v případě nepřítomnosti delší než tři dny, oznámit místo pobytu, spojení v místě pobytu, nebo spojení na zplnomocněnou osobu oprávněnou k otevření bytu.
3. Násilné otevření bytu je možné pouze za přítomnosti Policie ČR. Poté, je nutné zajistit byt proti následnému neoprávněnému vniknutí cizích osob.

### Článek 3

#### Držení domácích zvířat

1. Držení domácích zvířat se řídí nařízením příslušné vyhlášky MU České Budějovice.
2. K držení nebezpečných zvířat ( hadi, pavouci, apod.) je třeba písemného souhlasu výboru.
3. Volný pohyb domácích zvířat po společných částech domu je zakázán.

## **Článek 4**

### **Údržba bytů a společných prostor domu**

1. Vlastníci zajišťují údržbu a opravy vnitřního zařízení bytu na vlastní náklady.
2. Z fondu oprav bude společenství zajišťovat :
  - a) údržbu a nutné opravy základní stavební konstrukce, mimo oken v bytových jednotkách
  - b) údržbu a opravy střechy a fasády
  - c) údržbu a opravy všech zařízení, které jsou součástí technického vybavení domu, jako je výtah, hlavní uzávěry vody a topení a jejich rozvody až k místům připojení jednotlivých bytů.
3. O zjištěných závadách a o nutnosti případné opravy jsou vlastníci povinni neprodleně informovat člena výboru, nebo správce domu, kteří zajistí opravu.
4. V případě provádění stavebních prací je vlastník bytu povinen oznámit ostatním vlastníkům plánované konání prací nejméně pět dní předem.
5. Pokud při provádění stavebních prací dojde k poškození, nebo znečištění společných částí domu, odpovídá za vzniklé škody vlastník bytu v němž se stavební úpravy provádí, a je povinen škody na vlastní náklady neprodleně odstranit.

## **Článek 5**

### **Užívání bytu**

1. Žádný byt nesmí být užíván k jinému účelu, než k jakému byl kolaudován.
2. Žádný byt nesmí být užíván ke komerčním nebo jiným profesionálním účelům, které by byly nezákonné nebo jinak škodlivé Společenství.
3. Vlastník bytu je odpovědný za nájemníky svého bytu, za své hosty a domácí zvířata a to i v době své nepřítomnosti.
4. Vlastník nesmí provádět v bytě takové stavební úpravy či jiné práce, které by narušily statiku nebo vzhled domu, bez souhlasu stavebního úřadu a výboru Společenství.
5. Vlastník je povinen oznámit výboru úmysl byt pronajímat třetím osobám a sdělit veškeré kontaktní údaje na sebe pro případ nezbytné komunikace.

## **Článek 6**

### **Užívání společných částí domu**

1. Společné části domu se používají tak aby nedocházelo k omezování práv ostatních uživatelů v domě.
2. Není dovoleno umístování jakýchkoli předmětů nepatřících k vybavení domu ve společných prostorech, zejména na schodištích a chodbách sloužících jako únikové trasy

v případě mimořádných událostí ( např. vznik a likvidace požáru, přenášení zraněných a nebo nemocných osob, při stěhování a pod.).

3. Ve společných částech domu je zakázáno kouření.
4. V objektu nesmějí být skladovány hořlaviny nebo jiné nebezpečné látky a materiály.
5. Kdokoli poničí vnitřní nebo vnější malby nebo omítky, povrch podlah nebo výtahu nebo jakékoliv společné části domu je povinen škody odstranit na své náklady.
6. Kdokoli zjistí nějaké škody na společných částech domu, je povinen oznámit to výboru.
7. Kdokoli je svědkem poškozování společných částí domu je povinen upozornit viníka na jeho povinnost škodu odstranit a oznámit to výboru.
8. Ve sklepech je zakázáno uchovávat předměty nebo materiály, které se mohou stát zdrojem zápachu, výskytu hmyzu nebo hlodavců. V takovém případě budou náklady spojené s likvidací přeúčtovány majiteli dotyčné sklepní kóje nebo majiteli sklepní kóje v jejíž blízkosti se dotyčný materiál nachází.
9. Vstupy a uličky mezi sklepními kójemi není dovoleno zastavovat jakýmkoli předměty.

### **Článek 7**

#### **Vyvěšování a vykládání předmětů**

1. Vlastník bytu nesmí bez předchozího souhlasu výboru umisťovat na vnější konstrukce, střechu a na vnější plášť domu jakákoli zařízení, předměty, vývěsky, reklamy apod.
2. Květiny a jakékoli další předměty v oknech musí být zabezpečeny proti pádu a stržení větrem nebo sněhem. Při zalévání je nutné dbát na to, aby voda nestékala, nesmáčela zdivo, okna a předměty ostatních vlastníků.

### **Článek 8**

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

1. Vlastník a osoby s ním společně žijící jsou povinny udržovat v domě, okolí domu a v prostoru přístřešku pro kontejnery pořádek a čistotu.
2. Domovní odpad je vhodné třídit ( sklo, plasty, a pod.) a odnášet do barevných kontejnerů.
3. Pro netříděný domovní odpad jsou určeny kontejnery v zamykaném přístřešku před domem.
4. Obalový materiál (např. kartony od nábytku nebo domácích spotřebičů), nepotřebné materiály nebo odložené a zničené věci nepatří do kontejnerů, ani vedle kontejnerů pod přístřešek ale každý je povinen dopravit je sám na své náklady do sběrného dvora.
5. Úklid na chodbách za požárními dveřmi na jednotlivých patrech provádí majitelé nebo nájemníci dotyčných bytů po vzájemné dohodě.

6. Úklid prostoru schodiště, výtahu, vstupu do domu, chodby v přízemí, sklepů, kolárny, sušárny, schodů před domem a přístřešku pro kontejnery provádí majitelé nebo nájemníci všech bytů podle kalendáře sestaveného výborem, nebo osoba pověřená úklidem na základě smlouvy.

### **Článek 9** **Zavírání a zamykání domu, náhradní klíče**

1. Každý, kdo během dne přichází do domu nebo odchází z domu, je povinen zavřít domovní dveře, případně se přesvědčit jsou-li zavřené (zabouchnuté), aby nedocházelo ke vstupu cizích osob do domu. Pokud to není možné, je povinen dveře zamknout.

### **Článek 10** **Klid v domě**

1. Vlastníci jsou povinni užívat byt v souladu s dobrými mravy tak, aby neobtěžovali ostatní sousedy nadměrným hlukem, různými zápachy a podobnými projevy.

2. V době mezi 22. a 6. hodinou jsou všichni obyvatelé domu povinni dodržovat noční klid.

3. V pracovních dnech, v době mezi 6. a 8. hodinou a mezi 19. a 22. hodinou je zakázáno provozovat činnosti vykazující nadměrný hluk (zejména stavební práce, např. vrtání nebo bouchání do stěn, podlah a stropů, hudební produkce apod.)

4. O víkendech je tyto práce povoleno provádět v době od 9 do 18 hodin.

### **Článek 11** **Závěrečná ustanovení**

1. Ustanovení domovního řádu se vztahují i na osoby žijící s vlastníky ve společné domácnosti, dále na návštěvy a nájemníky.

2. Vlastník odpovídá v plném rozsahu za škody které on nebo výše uvedené osoby způsobí na společném majetku, a je povinen je neprodleně odstranit, uvedením do původního stavu na vlastní náklady.

Tento domovní řád byl schválen na schůzi shromáždění vlastníků bytových jednotek Staroměstská 2120/14 v Českých Budějovicích, dne 22.2.2006 a téhož dne nabyl účinnosti.