

DOMOVNÍ ŘÁD

Čl. 1

Úvodní ustanovení

- 1) Tento domovní řád vydává Společenství vlastníků jednotek Herčíkova 6, Brno a upravuje jím podmínky a způsob užívání bytů a společných částí domu Herčíkova 2494/6, přičemž základní úprava vzájemných práv a povinností mezi vlastníky a nájemníky je v této oblasti stanovena občanským zákoníkem (zákon č. 89/2012 Sb.).
- 2) Domovní řád je závazný pro vlastníky a nájemníky jednotek i jejich návštěvy a osoby, kterým umožní vstup do domu.

Čl. 2

Základní pojmy

- 1) Bytovou jednotkou se rozumí soubor místností, které jsou vymezeny jako samostatná bytová jednotka, která tvoří obytný prostor a je určena a užívána k účelu bydlení.
- 2) Společným prostorem jsou společné části budovy, které jsou určeny pro společné užívání (zejména chodby, schodiště, výtah, střecha, hlavní rozvody a společné místnosti).
- 3) Společné místnosti jsou místnosti pro společné užívání (sušárna, kočárkárna, popelárna apod.)
- 4) Vlastníkem bytové jednotky je majitel bytové jednotky.
- 5) Nájemníkem je osoba, která má od vlastníka pronajatou bytovou jednotku či její část a dále osoby, které s ní bytovou jednotku užívají.
- 6) Návštěvou se rozumí osoba, která vstupuje do domu za účelem návštěvy majitele bytové jednotky, nájemce případně osob, které v bytové jednotce žijí.

Čl. 3

Práva a povinnosti z nájmu bytu

- 1) Práva a povinnosti z nájmu bytu upravuje občanský zákoník a stanovy společenství vlastníků domu.
- 2) Vlastníci i nájemci jsou povinni:
 - a) užívat bytovou jednotku i společné prostory v souladu se stanovami, tímto domovním řádem a právním řádem České republiky.
 - b) užívat bytovou jednotku tak, aby nedocházelo k omezování ostatních vlastníků a nájemníků.
 - c) udržovat společné prostory v čistotě, nepoškozovat vybavení společných prostor, neodkládat ve společných prostorách žádné věci, vyjma míst k tomu určených, udržovat volné únikové cesty a nástupní požární plochy, udržovat volný přístup k prostředkům požární ochrany a do strojoven výtahů a k hlavním uzávěrům a rozvodným zařízením médií.
 - d) zabezpečit, aby v domě a bytových jednotkách nebyly nezajištěně skladovány hořlavé látky, tlakové lahve a jiné nebezpečné látky.
 - e) Užívat společné prostory výhradně v souladu s jejich určením
 - f) Nenechávat otevřené vstupní dveře do domu
 - g) Chovat se slušně k ostatním osobám v domě
 - h) Nerušit ostatní vlastníky a nájemníky nepřiměřeným hlukem a zápachem

- i) Dodržovat neděli jako den klidu a před 8:00 a po 18. hodině neužívat extrémně hlasité přístroje (vrtačka apod.).
- j) Dodržovat noční klid od 22:00 hodin do 6:00 hodin.
- k) Zajistit přístup do bytové jednotky pro kontrolu měřidel po předchozím upozornění umístěném na nástěnce předem
- l) Do nádob na sběrný odpad umisťovat pouze odpad, který tam náleží. Ostatní odpad, který nepatří do směsného odpadu, umisťovat do nádob na tříděný odpad, případně do sběrného dvora
- m) Udržovat volný příjezd k domu sanitce a hasičským vozům u značky zákaz zastavení
- n) Zajistit, aby domácí zvířata v bytě nerušila ostatní obyvatele domu hlukem a nečistotami. Případné náklady, které vzniknou SVJ vlivem zvířete bude tato částka vymáhána po vlastníku zvířete
- o) Řádně platit veškeré poplatky spojené s užíváním bytové jednotky
- p) Dodržovat zákaz kouření ve společných prostorách a v bytových jednotkách kouřit tak, aby to neomezovalo ostatní uživatele bytových jednotek
- q) Nahlásit výboru závady a poškození společných prostor.

3) Nájemci/vlastníci jsou povinni při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí, zajišťující ostatním nájemcům/vlastníkům výkon jejich práv. Výkon práv a povinností vyplývajících z nájemního/vlastnického vztahu nesmí bez právního důvodu zasahovat do práv a oprávněných zájmů jiných osob a nesmí být v rozporu s dobrými mravy.

4) Nájemce/vlastník je povinen po předchozím oznámení správcem umožnit vstup do bytu či nebytového prostoru za účelem zjištění technického stavu bytu (nebytového prostoru) a provedení odečtu, kontroly příp. 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 nájemce/vlastníka.

Čl. 4

Držení domácích zvířat

Nájemce/vlastník bytu nese plnou odpovědnost za domácí zvířata, která jsou v bytě držena (psi, kočky, morčata apod.). Je současně povinen dbát, aby nedocházelo k rušení užívacího práva ostatních obyvatel domu a byla dodržována čistota v domě.

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) Nájemci/vlastníci 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

Čl. 6

Sušárny

Způsob užívání sušáren stanoví vlastníci (společenství vlastníků) domu.

Čl. 7

Vyvěšování a vykládání věcí

1) Nájemci/vlastníci bytu nesmí bez písemného souhlasu společenství umísťovat na vnější konstrukce (např. balkonů a oken, na fasádu, střechu a anténní stožár) jakákoliv zařízení a předměty vyjma klimatizace a antény na balkoně, nikoli na fasádu domu. Vlastníci/nájemci jsou oprávněni provést zasklení balkonu.

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 na fasádu domu je třeba předchozího písemného souhlasu vlastníka (společenství vlastníků). Stavební úřad může nařídit 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) Nájemce/vlastník a osoby s ním společně bydlící, jsou povinni udržovat v domě pořádek a čistotu.

Čl. 9

Otevírání a zavírání domu

1) Nájemci/vlastníci jsou povinni zamykat dům v době od 22.00 do 6.00. Rozhodne-li společenství vlastníků, že dům bude uzavřen neustále, jsou všichni obyvatelé domu povinni toto rozhodnutí respektovat

2) Klíče od společných prostor a zařízení domu, včetně těch prostor, kde je umístěn hlavní uzávěr plynu, vody, apod. jsou uloženy u výboru SVJ.

Čl. 10

Klid v domě

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

2) V době od 22.00 do 6.00 jsou nájemci/vlastníci povinni dodržovat noční klid

3) Klid v domě jsou povinni dodržovat i nájemci nebytových prostor.

Čl. 11

Závěrečná ustanovení

1) Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti, vyplývající z jiných právních předpisů

Domovní řád nabyt účinnosti dnem 2. 11. 2016

Za vlastníky:

předseda výboru společenství vlastníků: Dana Jiříčková

člen výboru společenství vlastníků: Tamara Poláková