

DOMOVNÍ ŘÁD

Společenství vlastníků Exnárova 538 – 542, Hradec Králové

Čl. 1

Úvodní ustanovení

Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání domu, bytů, nebytových prostorů a společných částí domu ve Společenství vlastníků jednotek (dále jen „Společenství“), přičemž základní úprava vzájemných práv a povinností mezi Společenstvím a jeho členem je v této oblasti stanovena Občanským zákoníkem v platném znění a stanovami 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. Nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu ani společné části domu.
3. Příslušenstvím k bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem používány (sklepní box, lodžie).
4. Společnými částmi domu jsou části domu určené pro společné užívání, zejména základy, střecha, hlavní svislé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, větrání, chodby, prádelny, sušárny, kolárny, kočárkárny, rozvody tepla, teplé a studené vody, kanalizace, plynu, elektřiny, společné antény, a to i když jsou umístěny mimo dům; dále se za společné části domu považují příslušenství domu (sušiče prádla)

Čl. 3

Práva a povinnosti člena společenství vlastníků

1. Práva a povinnosti člena Společenství upravuje Občanský zákoník v platném znění a Stanovy společenství vlastníků jednotek.
2. Společenství je povinno zajistit svým členům plný a nerušený výkon jejich práv, spojených s užíváním bytu.
3. 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 výbor společenství (dále jen „výbor“) neprodleně člena společenství a pořídí o zásahu písemný protokol.
4. Člen společenství 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 statutárního orgánu umožnit přístup do bytu či nebytového prostoru za účelem provedení instalace, odečtu, kontroly případné výměny měřidel tepla, teplé a studené vody.
5. V zájmu předcházení násilnému otevření bytu nebo nebytového prostoru z důvodu havárie apod., doporučuje se v případě děletrvajících nepřítomností člena společenství oznámit výboru místo pobytu nebo adresu a telefon osoby, zplnomocněné k zpřístupnění bytu.
6. Členové společenství 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 vlastnického vztahu 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 společenství nese plnou odpovědnost za domácí zvířata, která jsou v bytě držena. Je současně povinen dbát, aby nedocházelo k rušení užívacího práva ostatních obyvatel domu a byla dodržována čistota v domě a jeho okolí.

Čl. 5

Užívání společných částí (prostorů a zařízení) domu

1. Společné části domu se užívají jen k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních členů společenství v domě. Umísťování jakýchkoliv předmětů, nepatřících k vybavení domu, není v souladu s bezpečnostně požárními předpisy dovoleno.
2. Členové společenství 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 společenství nesmí bez písemného souhlasu statutárního orgánu umísťovat na vnější konstrukce např. balkónů, lodžii a oken na fasádu, střechu a anténní stožár jakákoliv zařízení a předměty.

2. Květiny v oknech, lodžích apod. musí být zabezpečeny proti pádu. Při zalévání je třeba dbát na to, aby voda nestékala, nesmáčela zdi a neomezovala práva ostatních členů společenství.

3. Pro stavbu a instalaci venkovních rozhlasových a televizních antén a jejich svodů je třeba předchozího písemného souhlasu statutárního orgánu. Stavební úřad může nařídit přeložení nebo úpravu antén, které ohrožují stavební stav nemovitosti, bezpečnost okolí anebo ruší její vzhled.

Čl. 7

Zajištění pořádku a čistoty v domě

1. Člen společenství, osoby s ním společně bydlící a nájemníci jsou povinni dodržovat v domě pořádek a čistotu.
2. Vyklepávat koberce a rohožky apod. je možné pouze na místech k tomu určených.

Čl. 8

Otevírání a zavírání domu

1. Vchodové dveře z obou stran domu se otvírají zvenčí klíčem; ze strany od zvonkového tabla též pomocí domácího telefonu. Obyvatelé domu mohou umožnit přístup do domu pouze osobám, které znají.
2. Obyvatelé domu jsou povinni zamýkat dveře do kolárny a sklepů.
3. Klíče od společných prostor jsou uloženy a dle potřeby k dispozici u členů výboru SVJ nebo pověřených osob.
4. Vlastníci nesmí přenechat klíče od vstupních dveří a společných prostor cizím osobám. Ztrátu klíčů od vchodových dveří je nutno ohlásit a o případné přiblížení klíčů požádat člena výboru SVJ.

Čl. 9

Klid v domě

1. Členové společenství jsou povinni užívat byt v souladu s dobrými mravy tak, aby neobtěžovali ostatní nájemce nadměrným hlukem.
2. V době od 22.00 do 06.00 hod. jsou členové společenství povinni dodržovat noční klid.
3. Stavební úpravy v bytech, při nichž se přenáší hluk nebo prach mimo byt, lze provádět jen po dobu nezbytně nutnou v pracovních dnech od 8.00 do 18.00 hod. o sobotách od 9.00 do 16.00 hod. Neděle jsou časem klidu v domě a provádění stavebních úprav je zakázáno.
4. Klid v době podle bodu 2. jsou členové Společenství povinni dodržovat i ve společných částech domu.

Čl. 10

Výtah

1. Obsluhovat výtah smí osoba starší 12 let, tělesně a zdravotně způsobilá. Všichni obyvatelé domu jsou povinni udržovat čistotu a pořádek na chodbách před výtahy a v kabinách výtahů. V případě znečištění vlastní osobou, rodinným příslušníkem, návštěvou či vlastněným zvířetem je povinností této osoby toto znečištění neprodleně odstranit.
2. Všem osobám používajícím výtah je přísně zakázáno jeho přetěžování. Povolená nosnost výtahu, resp. maximální počet přepravovaných osob je vyznačen v každé kabině výtahu.
3. Při zastavení kabiny výtahu z jakékoliv příčiny mimo nástupní/výstupní stanici, mohou osoby ve výtahu pro přivolání pomoci použít zvonek, ve výtahu zabudovaný telefon, který spojuje hovor přímo na servisní techniku nebo použitím vlastního mobilního telefonu zavolat na telefonní číslo uvedené na štítku uvnitř kabiny výtahu.
4. Jde-li o ohrožení provozní způsobilosti výtahu, musí osoba, která zjistí hrozbu, resp. závadu výtahu toto neprodleně ohlásit některému členovi výboru Společenství, který zajistí odstranění hrozby/závady u společnosti, která smluvně zajišťuje servis výtahů.
5. Výtahy nejsou určeny pro evakuaci osob při vzniku požáru.

Čl. 11

Závěrečná ustanovení

1. Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti vyplývající z jiných právních předpisů.
2. Ustanovení domovního řádu se vztahují i na ostatní uživatele bytů a společných prostor v domě.

Domovní řád byl schválen shromážděním dne 28. 11. 2022 a tímto dnem nabyl účinnosti.