

DOMOVNÍ ŘÁD

I. OBECNÁ USTANOVENÍ

Za účelem zabezpečení pořádku a čistoty v obytném domě , v zájmu dobrého sousedského soužití, zajištění řádného užívání bytových a nebytových jednotek v domě , společných prostorů a zařízení tohoto domu vydává správce domu tento domovní řád , který vychází ze zákona č.40/1964 Sb.ve znění pozdějších změn a doplňků a navazujících právních předpisů. Plný rozsah práv a povinnosti vlastníků a nájemců bytů vymezuje Občanský zákoník, smlouva o nájmu bytu a tento domovní řád.

II. ZÁKLADNÍ POJMY

1. Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností , které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k bydlení.
2. Bytovou jednotkou se rozumí byt a příslušenství , jímž může být dále sklepní box, spižní komora mimo byt , případně půdní kóje.
3. Nebytové prostory jsou jednotlivé místnosti nebo soubory místnosti , které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení (např. k podnikatelské činnosti , společenské , zájmové činnosti , garáže , ateliéry). Nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu ani společné části domu.
4. Společné části domu jsou ty , které jsou určené pro společné užívání jako : vchody do domu, schodiště , chodby , balkony , terasy , prádelny , sušárny , kočárkárny , společné anteny a rozvody TV a R signálu a dále základy domu , střecha včetně střešní krytiny , hlavní svislé a vodorovné konstrukce , společné rozvody vody ,tepla, plynu a elektřiny , kanalizace , hromosvody , zpevněné plochy , společná technická zařízení , komíny a komínové průduchy. Dále se za společné části domu považují příslušenství domu (např. studny , oplocení) a stavby vedlejší , včetně jejich příslušenství.

III. PRÁVA A POVINNOSTI SOUVISEJÍCÍ S UŽÍVÁNÍM BYTOVÉ JEDNOTKY A SPOLEČNÝCH ČÁSTI DOMU.

1. Práva a povinnosti související s užíváním bytové jednotky upravuje Občanský zákoník – zákon 40/1964 Sb. v platném znění a zákon č. 72/1994 Sb. o vlastnictví bytů v platném znění, prohlášení vlastníka domu , Stanovy (SBD Rožnov resp. Společenství vlastníků) a tento domovní řád.
2. Ve vztahu k vlastníkovi domu (společenství vlastníků) a třetím osobám odpovídá ze zákona za byt i podíl na společných částech domu vždy vlastník bytu,a to i v případě, že byt řádnou nájemní smlouvou dále pronajímá a některé povinnosti vlastníka , související s užíváním bytu deleguje nájemní smlouvou na tohoto nájemníka.Pro společenství vlastníků v domě , vlastníka domu (správce) a třetí strany je osobou odpovědnou za daný byt vždy vlastník tohoto bytu nebo smluvní nájemce tohoto bytu.
3. Vlastníci bytů v domě jsou povinni zajišťovat na své náklady řádné a včasné provádění drobných oprav v bytě a všechny práce spojené s obvyklým udržováním bytu, jeho příslušenství a vybavení. Vlastníci (nájemci)hradí veškeré opravy v bytě a

- přispívají na údržbu a opravy společných prostor a zařízení domu jichž jsou spoluvlastníky příspěvkem na tvorbu dlouhodobé zálohy na správu a opravy společných částí domu (dále jen fond oprav) , která je stanovena podle dohodnutých zásad a platných stanov vlastníka domu nebo společenství vlastníků.
4. Zástupce společenství vlastníků domu , vlastníka domu nebo správce domu je oprávněn po předchozím oznámení vlastníkovi (nájemci) bytu vstoupit do jeho bytu či nebytového prostoru za účelem zjištění technického stavu společných částí domu procházejících bytem , nebytovým prostorem a k provedení odečtu , kontroly , případně výměny měřidel tepla ,teplé a studené vody , dále v případech nařízeného státního stavebního dohledu nebo jiných případech , vymezených ve stavebním zákoně , vládních nařízeních o ochraně zdraví a bezpečnosti osob či zákonných opatřeních o požární ochraně. Ve vyjímečných případech (havárie , ohrožení života a zdraví osob , bezprostředně hrozící škody na majetku) bude zajištěno zpřístupnění bytu policii i bez souhlasu vlastníka. O tomto zásahu bude bezprostředně vyrozuměn vlastník bytu a bude o tom pořízen písemný protokol za přítomnosti nestranných svědků.
 5. Vlastník i nájemce je povinen řádně užívat společné prostory v domě a společné části domu a řádně užívat plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu. V případě , že byt pronajímá , odpovídá za dodržování tohoto domovního řádu za svého nájemníka společenství vlastníků nebo vlastníkovi domu tak , jako by jej užíval sám.
 6. V zájmu předcházení násilného otevření bytu nebo nebytového prostoru z důvodu havárie apod. doporučuje se v případě delší nepřítomnosti uživatele nebo vlastníka bytu oznámit zástupci samosprávy příp.společenství vlastníků místo pobytu a nebo adresu a telefon osoby zplnomocněné ke zpřístupnění bytu.
 7. Uživatelé , vlastníci bytů a nebytových prostor v domě jsou povinni při výkonu svých práv dbát , aby v domě bylo vytvořeno prostředí , zajišťující ostatním osobám užívajícím bytové (nebytové) jednotky v domě také výkon jejich práv. Výkon práv a povinnosti vyplývajících z vlastnického vztahu nesmí bez právního důvodu zasahovat do práv a oprávněných zájmů jiných osob a nesmí být v rozporu s dobrými mravy.

IV. DRŽENÍ DOMÁCÍCH ZVÍŘAT

1. Vlastník bytu nebo nájemce bytu v domě nese plnou odpovědnost za domácí zvířata , které jsou v bytě držena (psi,kočky,morčata apod.). Je současně povinen dbát , aby nedocházelo k rušení užívacího práva ostatních vlastníků bytů a uživatelů bytů a byla dodržována čistota v domě.
2. V případě , že osoby které v domě chovají domácí zvířata nebudou uklízet nečistoty způsobené těmito zvířaty , je správce domu oprávněn zajistit úklid dodavatelskou firmou a náklady na úklid vyúčtovat v rámci vyúčtování služeb vlastníkům nebo uživatelům (nájemcům) bytů , v nichž jsou tyto zvířata držena na základě písemného rozhodnutí statutárního orgánu vlastníka domu.

V. UŽÍVÁNÍ SPOLEČNÝCH PROSTOR DOMU A ZAŘÍZENÍ

1. Společné prostory a společné části domu se užívají k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení tak , aby nedocházelo k omezování práv ostatních vlastníků a nájemníků bytů v domě.
2. Umísťování jakýchkoliv předmětů, nepatřících k vybavení domu , není ve společných částech domu dovoleno. Výjimky povoluje výhradně členská schůze vlastníků nebo nájemců bytů v domě.
3. Vlastníci a nájemci bytů v domě jsou povinni zejména:
 - 3.1.Umožnit přístup ke všem uzávěrům v domě (plynu , vody , elektřiny), hydrantům a měřičům.
 - 3.2.Dodržovat zákaz skladování látek snadno vznětlivých či jinak nebezpečných v bytových jednotkách a zákaz užívání otevřeného ohně v domě , dodržovat zákaz ukládání jednostopých motorových vozidel do koláren či jiných skladovacích prostor v domě.
 - 3.3.Zabezpečit , aby věci uložené ve sklepech nebyly zdrojem šíření hmyzu a hlodavců.V případě výskytu škůdců v bytové (nebytové) jednotce jsou povinni ihned informovat správce domu nebo výbor společenství a zajistit na vlastní náklad provedení deratizačních opatření v jednotce.
 - 3.4.Dodržovat zákaz skladování věcí ve společných částech domu (ke skladování osobních věcí vlastníků a nájemníků bytů slouží výhradně prostory bytů a jejich příslušenství).

VI. PRÁDELNY , SUŠÁRNY , MANDLOVNY , KOČÁRKÁRNY

Způsob užívání prádelen , sušáren , mandloven a kočárkáren stanoví shromáždění vlastníků (členská schůze uživatelů bytů) samostatným vnitřním předpisem .

VII. VYVĚŠOVÁNÍ A VYKLÁDÁNÍ VĚCÍ

1. Vlastník (uživatel) bytu nesmí bez písemného souhlasu Shromáždění vlastníků (členské schůze uživatelů bytů) v domě umísťovat na vnější konstrukce např. balkonů , lodžii a oken , na fasádu , střechu a anténní stožáry jakékoliv zařízení a předměty.
2. Květiny v oknech, na balkonech apod. musí být zabezpečeny proti pádu. Při zalévání je třeba dbát , aby voda nestékala a nesmáčela zdi a nezpůsobila škodu na majetku uvnitř jiných bytů.
3. Pro stavbu a instalaci venkovních rozhlasových,televizních a jiných antén a jejich svodů je třeba písemného souhlasu vlastníka domu (shromáždění vlastníků). Stavební úřad může nařídít přeložení nebo úpravu antén , které ohrožují stavební stav nemovitosti nebo bezpečnost okolí a nebo ruší jeho vzhled. Antény umísťované na společných částech domu podléhají režimu , upravenému zvláštním předpisem Českého telekomunikačního úřadu s vysokými peněžitými sankcemi v případech , že tato zařízení budou rušit provoz jiných telekomunikačních zařízení v okolí domu či v domě samotném.

VII. ZAJIŠTĚNÍ POŘÁDKU A ČISTOTY V DOMĚ

1. Vlastní nebo nájemník bytu v domě a osoby s ním bydlící jsou povinni udržovat v domě pořádek a čistotu.
2. Pokud shromáždění vlastníků (členská schůze domu) v domě nerozhodne jinak , provádí úklid společných částí domu sami vlastníci (nájemníci) bytů v rozsahu zametání a mytí schodů a chodeb , udržování čistoty ve sklepech , čištění schodišťových a sklepních oken , zábradlí , osvětlovacích zařízení , vchodových dveří , odklízení sněhu z chodníků přilehlých k domu v zimním období a to podle zásad a v rozsahu stanovených vnitřní směrnici společenství vlastníků bytů (nájemců) v domě a časového rozpisu tohoto úklidu zveřejněného v domě.
3. Vyklepávání koberců a rohožek je možné pouze na místech k tomu určených , zásadně nesmí být prováděno na balkonech a lodžích případně z oken!

IX.VZÁJEMNÁ PRÁVA VLASTNÍKU A NÁJEMNÍKU V DOMĚ , ÚKLID SPOLEČNÝCH PROSTOR V DOMĚ , OTEVÍRÁNÍ A ZAVÍRÁNÍ DOMU.

1. Všichni vlastníci a nájemníci bytů jsou povinni respektovat noční klid v domech , který platí od 22,00 – 06,00 hod. a v této době nesmí způsobit nadměrný hluk . Noční klid v domě jsou povinni dodržovat i vlastníci nebytových prostor v domě !
2. V době nočního klidu musí být dům uzamčený a to tak , aby bylo zabráněno vstupu cizím osobám.
3. V případě , že shromáždění vlastníků (členská schůze uživatelů) domu rozhodne o tom , že dům bude uzavřen neustále , jsou povinni všichni uživatelé bytů v domě toto rozhodnutí povinni respektovat.Klíče od společných prostorů a zařízení domu , včetně těch prostorů , kde je umístěn hlavní uzávěr plynu , vody apod. jsou podle výše uvedeného rozhodnutí uloženy na určeném místě.
4. Vlastníci a nájemníci bytů jsou povinni užívat byt v souladu s dobrými mravy tak , aby neobtěžovali ostatní osoby bydlící v domě nadměrným hlukem případně nežádoucími pachy.

X. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

1. Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti , vyplývající z jiných právních předpisů a obecně závazných vyhlášek.
2. V případě zjištění , že vlastníky nebo nájemci bytů a osobami , bydlícími v jejich bytech dochází závažným způsobem nebo opakovaně k porušování tohoto domovního řádu bude společenství vlastníků v domě (vlastník) a správce postupovat podle platných ustanovení Občanského zákoníku a Zákona o vlastnictví bytů v platném znění , dále podle STANOV společenství vlastníků (vlastníka) platných v domě.
3. Tento domovní řád ruší předcházející domovní řády v domě.

Tento domovní řád projednalo a schválilo představenstvo SBD Rožnov dne 28.2. 2006 a nabyl taktéž účinnosti dnem 1.3.2006

Představenstvo SBD Rožnov