

Domovní řád

čl.1 úvodní ustanovení

Domovní řád upravuje podmínky a způsob používání domu, bytů, nebytových prostor a společných částí v domě Společenství vlastníků jednotek Baarova 1379, 500 02 Hradec Králové, přičemž základní úprava vzájemných práv a povinností vlastníků bytů a nájemců (dále jen uživatelů) bytových a nebytových prostor je stanovena občanským zákoníkem, zákonem 89/2012 Sb. v aktuálním znění a stanovami SVJ.

čl. 2 základní pojmy

1. Bytem se rozumí soubor místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k bydlení.
2. Nebytové prostory jsou jednotlivé místnosti, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení. Nebytovými prostory nejsou příslušenství k bytu a společné prostory domu.
3. Příslušenství k bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem používány.
4. Společnými prostory domu jsou části domu, určené pro společné užívání, zejména základy, střecha, hlavní svíslé a vodorovné konstrukce, vchody, chodby, schodiště, výtahy, kočárkárny, sušárny, prádelny, ostatní společné prostory specifikované v prohlášení vlastníka, rozvody tepla, hlavní rozvody teplé a studené vody (po bytový uzávěr), hlavní rozvody kanalizace (až po bytovou odbočku), rozvody plynu (až po bytový uzávěr), hlavní rozvody kanalizace (až po bytovou rozbočku, rozvody plynu (až po bytový uzávěr) a elektřiny (až po bytový jistič u měřiče el.energie) a dále ostatní rozvody sdělovacích medií a hromosvody.
5. Vlastníkem (bytu či nebytového prostoru) se rozumí osoba nebo osoby, které jsou zapsány jako majitelé u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj.
6. Nájemce (bytu či nebytového prostoru) se rozumí osoba nebo osoby, které jsou spoluvlastníkem (společným členem SVJ) na základě vzniku nájmu družstevního bytu podle nájemní smlouvy mezi nimi a SBD Hradec Králové dle stanov SBD .
7. Podnájemníkem se rozumí osoba nebo osoby, včetně právnických osob, které mají od jednoho uživatele bytu pronajatý byt. nikoliv však společný prostor domu.
8. Nájemníkem se rozumí osoba či osoby, včetně právnických osob, které mají pronajatý společný prostor domu nebo jeho část.

čl. 3 práva a povinnosti uživatelů bytů

1. Základní práva a povinnosti uživatele jsou stanoveny zákonem č. 89/2012 Sb a schválenými stanovami SVJ.
2. Uživatel je povinen řádně užívat byt a společné části domu tak, aby neomezoval práva ostatních uživatelů, spojená s užíváním domu.
3. Uživatel je povinen řádně přispívat na provoz domu a služby částkami, stanovené správcem a odsouhlasené společným shromážděním vlastníků a členskou schůzí samosprávy (nájemci).
4. Uživatel je povinen oznámit předem statutárnímu orgánu SVJ, že žádá o stavební úpravy a to jak v případě kdy jde o stavbu kolaudovanou, tak i v případě kdy stavba podléhá ohlášení stavebnímu odboru magistrátu města Hradec Králové.
Uživatel nesmí provádět stavební úpravy ani jiné podstatné změny v jeho prostorách a na zařízení bez předchozí konzultace se statutárním orgánem SVJ..
Při stavebních úpravách v bytech nesmí docházet k narušování povrchu nosných panelů Je-li podle zvláštních předpisů (stavební řád) k takové změně třeba souhlasu orgánu státní správy, nebo jiné organizace, musí si vyžádat tento souhlas. Souhlas a posouzení statutárního orgánu SVJ je nutný jedná-li se zejména o zavádění nebo změnu vodovodního, elektrického a jiného vedení, výměnu oken, přemístování dveří, odstraňování, nebo zřizování příček, zasklívání lodžii apod. SVJ může žádat, aby věci upravené bez jeho souhlasu byly uvedeny ve stanovené lhůtě do původního stavu. Zřízení a připojení odběrního elektrického zařízení nebo zřízení a připojení jiného odběrního zařízení je uživatel bytu jako odběratel povinen předem projednat s příslušným dodavatelem média.

Souhlas ke zřízení a připojení odběrního elektrického zařízení uděluje statutární orgán SVJ. To platí obdobně též při zřízení a připojení odběrního plynového zařízení. Bez souhlasu dodavatele el. energie není dovoleno odplombování uzavíracích dvířek stoupaček elektro na jednotlivých poschodích.

Zřizovat rozhlasové a televizní antény, resp. reklamní nebo firemní štíty na střeších, lodžích a fasádách (satelitní talíře) domů stejně jako provádět mechanické zásahy do vnějších plášťů budov a společných prostor lze pouze na základě písemné žádosti a následném písemném schválení statutárním orgánem SVJ a tam kde to vyžaduje zákon je třeba příslušné většiny vlastníků.

Není dovoleno připojovat odvody digestoří a ventilátorů pro odvětrání a odsávání par a pachů na společné potrubí ve stoupačkách.

5. **Hradit** veškeré opravy v bytě související s jeho užíváním, hradit výměny zařizovacích předmětů, sporáku, odsavače par a kuchyňské linky, opravu a výměnu vodoinstalačních rozvodů od bytového uzávěru (včetně) po výtoky, opravu a výměnu bytových plynových rozvodů od bytového uzávěru (včetně) po spotřebiče, opravu a výměnu kanalizačních rozvodů od stoupačkové odbočky po zařizovací předměty, opravu a výměnu elektroinstalačních rozvodů od bytového rozvaděče po zásuvky, světla a vypínače, opravu a výměnu vstupních dveří do bytové jednotky včetně zárubní a prahu, opravu a výměnu podlahových krytin, opravu vnitřních omítek (pokud se nejedná o součást vady vnějšího pláště), opravu a výměnu domácích telefonů, výměnu ventilů na topných tělesech, ověřování (přezkoušení) funkčnosti bytových měřičů vody a tepla při neoprávněnosti reklamace, opravy, nátěry a výměnu bytových oken a balkonových dveří, náklady spojené s běžnou údržbou bytu včetně výše uvedeného hradí vlastník jednotky (nájemce družstevního bytu), není-li shromážděním vlastníků rozhodnuto jinak.
6. **Nehradit** opravy a výměny elektroinstalačních rozvodů po bytový rozvaděč (včetně), opravy a výměny vodoinstalačních rozvodů po bytový uzávěr, opravy a výměny plynových rozvodů po bytový uzávěr, opravy a výměny kanalizačních rozvodů po stoupačkovou odbočku (včetně), opravy a výměny rozvodů vzduchotechniky po odsavače a ventilátory v rozsahu podle původní dokumentace, opravy a výměny rozvodů ústředního vytápění včetně topných těles, výměny ventilů a indikátorů na topných tělesech při hromadných akcích v rámci celého objektu, opravy a výměny zvonkových rozvodů po domácí telefon, výměnu domácích telefonů při hromadných akcích v rámci celého objektu, opravy a výměny rozvodů společné televizní antény po bytovou zásuvku včetně, opravy a výměny bytových měřičů vody a tepla v případech ověřování (přezkoušení) funkčnosti bytových měřičů vody a tepla při oprávněnosti reklamace,
7. Každý uživatel bytového i nebytového prostoru i společných prostor je povinen dodržovat ustanovení Občanského zákoníku, týkající se předcházení hrozícím škodám.
8. Uživatel je povinen zajistit, aby veškeré odsouhlasené (statutárním orgánem SVJ, ostatními spoluvlastníky, příp. orgány státní správy) stavební úpravy v bytě a společných prostorách probíhaly s minimem negativních dopadů na ostatní spoluvlastníky-uživatele. Stavební práce prováděné nadměrným hlukem nelze provádět o sobotách, nedělích a dnech pracovního volna.
9. Uživatel je povinen v případě déletrvajících nepřítomnosti oznámit písemně statutárnímu orgánu nebo zodpovědné osobě v domě místo svého pobytu, případně adresu či telefon osoby zplnomocněné k zpřístupnění bytu.
10. Uživatel nese plnou odpovědnost za domácí zvířata, která drží ve svém bytě. K chování tří a více zvířat a k držení nebezpečných zvířat, která podléhají registraci, je nutný písemný souhlas statutárního orgánu SVJ resp. pověřené osoby v domě. Vlastník zvířat je povinen zajistit, aby ostatní uživatelé nebyli obtěžováni hlukem, pachem a odpady těchto zvířat.
11. Uživatel bytu je povinen do 14 dnů písemně oznámit statutárnímu orgánu SVJ pronájem svého bytu, počet a jména osob, kterým byt pronajímá. V případě cizích státních příslušníků musí uvést státní příslušnost a povolení k pobytu v ČR.
12. Vlastník je povinen statutárnímu orgánu SVJ (pověřené osobě) oznámit, pokud se změnila jeho spoluvlastnická práva k domu nebo pokud svůj spolu vlastnický podíl prodal.

čl. 4

práva a povinnosti podnájemníků a nájemníků

1. Uživatel je povinen zajistit, aby podnájemník nájemník bez výhrady dodržoval body 2. až 12 v čl.3 a ostatní články domovního řádu.
2. Nebude-li dodržován bod 1. tohoto článku, bude k odpovědnosti volán uživatel-pronajimatel.

čl. 5
užívání společných částí domu

1. Společné části domu se užívají jen k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních vlastníků.
2. Umísťování jakýchkoliv předmětů nepatřících k vybavení domu ve společných prostorách je možné jen na základě souhlasu statutárního orgánu SVJ resp. pověřené osoby v domě.
3. Vstup na střechu domu je dovolen jen v případě ohrožení zdraví a života a řídí se zvláštními předpisy.
4. Dlouhodobé větrání prostoru před byty prostřednictvím schodišťových oken a oken v prostoru komor na poschodích je dovoleno jen tehdy když venkovní teplota vzduchu je vyšší než 10 st. C. Každý uživatel, nájemník, podnájemník a osoby s nimi společně bydlící jsou zodpovědné za následné řádné uzavření oken tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních vlastníků a nemohlo dojít ke škodě na majetku společenství.

čl. 6
zajištění pořádku a čistoty v domě

1. Uživatelé, nájemníci, podnájemníci a osoby s nimi společně bydlící jsou povinni udržovat v domě pořádek a čistotu.
2. Na chodbách a schodištích není dovoleno větrání bytů do vnitřních prostor domu. Uživatel je povinen zabezpečit, aby věci uložené v komorách nebyly zdrojem šíření hmyzu, hlodavců, zápachu a ohně.
3. Ve společných částech domu platí úplný zákaz kouření.
4. Uživatel je povinen zajistit v zimním období úklid sněhu podle rozpisu provedeného osobou pověřenou statutárním orgánem SVJ.

čl. 7
klid v domě

1. Uživatelé, nájemníci, podnájemníci a osoby s nimi společně bydlící jsou povinni užívat byty a společné prostory v souladu s dobrými mravy tak, aby neobtěžovali ostatní nad míru přiměřenou poměrům.
2. V době od 22.00 do 6.00 jsou uživatelé, nájemníci, podnájemníci a osoby s nimi společně bydlící povinni dodržovat noční klid.

čl.8
zavírání domu

1. Uživatelé, nájemníci a podnájemníci a osoby s nimi společně bydlící jsou povinni zavírat dům tak, aby byl v případě ohrožení života možný únik bez jakýchkoliv pomocných prostředků.

čl. 9
dodržování zákona o požární ochraně

1. Všichni obyvatelé domu jsou povinni dodržovat zákon č.133/1985 Sb v platném znění a vyhlášku č.246/2001Sb.

čl. 10
závěrečná ustanovení

1. Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti vyplývající ze schválených Stanov SVJ a dalších právních předpisů.

Schváleno schůzí shromáždění vlastníků jednotek pro objekt Baarova 1379, Hradec Králové, dne 21. dubna 2016