

DOMOVNÍ ŘÁD

SVJ domu Za Pilou 1619, Český Brod

Za účelem zabezpečení pořádku a čistoty v domě, k zajištění podmínek řádného užívání bytových jednotek a společných prostor v domě a v zájmu toho, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující všem vlastníkům a nájemcům výkon jejich práv, vydává společenství vlastníků jednotek (dále jen společenství) tento domovní řád.

Čl. 1

Úvodní ustanovení

Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání bytových jednotek, společných prostor a společných částí domu. Přičemž základní úprava vzájemných práv a povinností je stanovena občanským zákoníkem a stanovami společenství.

Čl. 2

Základní pojmy

1. Bytovou jednotkou se rozumí místnosti, které jsou určeny k bydlení.
2. Příslušenstvím bytové jednotky jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytovou jednotkou používány (např. sklepní kóje).
3. Společnými prostory domu jsou části domu určené pro společné užívání zejména: vchody, schodiště, chodby, kolárna a výtah.
4. Společnými částmi domu jsou zejména: základy, střecha, hlavní svislé a vodorovné konstrukce, rozvody tepla, rozvody studené a teplé vody, plynu, elektřiny, kanalizace, hromosvody apod.

Čl. 3

Práva a povinnosti vlastníků a nájemců bytových jednotek

1. Práva a povinnosti vlastníků a nájemců bytových jednotek upravuje občanský zákoník, stanovy společenství a jiné platné předpisy.
2. Vlastník či nájemce je povinen řádně užívat bytovou jednotku a společné prostory domu v souladu s platnými předpisy.
3. Vlastníci či nájemci bytových jednotek jsou povinni při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí, zajišťující ostatním vlastníkům či nájemcům výkon jejich práv spojených s bydlením a užíváním společných prostor domu. Podmínkou pro nerušený výkon jejich práv je respektování dobrých mravů, kázeň, udržování čistoty a pořádku.
4. Vlastník či nájemce bytové jednotky je povinen po předchozím oznámení umožnit vstup do bytové jednotky za účelem zjištění technického stavu jednotky, provedení odečtu studené a teplé vody, výměny měřidel, odpis tepla. V případech jako je ohrožení života a zdraví osob nebo bezprostředně hrozící škoda na majetku, může být zajištěno zpřístupnění bytové jednotky policií i bez souhlasu vlastníka či nájemce.
5. Vlastník bytové jednotky, který svoji jednotku pronajímá, je povinen předat výboru společenství informaci o aktuálním nájemníkovi a to jméno, příjmení a telefon, s kterým uzavřel nájemní smlouvu a sdělit počet osob, které pronajatou jednotku užívají.

6. Vlastník či nájemce bytové jednotky je povinen předat výboru společenství jméno, příjmení, adresu a telefon osoby, která je zplnomocněna ke zpřístupnění jednotky.
7. Vlastník či nájemce je povinen na své náklady udržovat bytovou jednotku ve stavu způsobilém řádnému užívání a včas provádět potřebnou údržbu a opravy.
8. Vlastník či nájemce bytové jednotky je povinen na své náklady odstranit škody, které způsobil ve společných prostorách domu.
9. Neodstraní-li vlastník či nájemce bytové jednotky závady, za které odpovídá, má výbor společenství právo po předchozím upozornění nechat provést opravy na jeho náklady.
10. Vlastník či nájemce je povinen zdržet se takových úprav bytové jednotky, kterými by byla ohrožena statická bezpečnost konstrukcí nebo narušená činnost technického zařízení domu.
11. Vlastník či nájemce nesmí provádět stavební úpravy bytové jednotky bez souhlasu vlastníků sousedních jednotek a vyjádření stavebního úřadu.

Čl. 4

Užívání společných prostorů

1. Společné prostory se užívají jen k účelům odpovídajícím jejich povaze a původnímu určení nebo určení, které bylo odsouhlaseno na společné schůzi vlastníků a nájemců.
2. Umisťování a odkládání jakýchkoliv předmětů není ve společných prostorách dovoleno s výjimkou těch, které byly k tomuto účelu vyčleněny. Prostory, které vedou k východu objektu, jako jsou schodiště a chodby nesmí být zastavěny, protože jsou únikovými cestami v případě požáru.
3. Není dovoleno znemožňovat přístup ke společným zařízením domu, jako jsou například uzávěry hydrantů, kanalizační čistící otvoru, měřiče a jiná podobná zařízení.
4. Je zakázáno vstupovat na střechu domu, protože její úprava není nášlapná. Přístup je povolen pouze pověřeným osobám a odborným firmám za účelem opravy a údržby. Umisťování externích zařízení (antény, sušáky apod.) na plášť budovy je možno pouze se souhlasem výboru společenství. Montáž musí být provedena odbornou firmou. V případě umístění na balkony nesmí tato zařízení bez souhlasu výboru společenství přesahovat přes půdorysný pohled domu.
6. Ve sklepních kójiích je zakázáno ukládat látky snadno vznětlivé, uskladňovat potraviny podléhající zkáze nebo zvláště aromatické látky vyžadující trvalé větrání. Věci skladované ve sklepních kójiích nesmí být zdrojem šíření hmyzu a hlodavců. Věci nepříjemného zápachu je ve sklepních kójiích zakázáno skladovat.
7. Bez souhlasu společenství není dovoleno využívat společné prostory v domě k soukromým účelům.
8. Je přísně zakázána bezdůvodná a neoprávněná manipulace, zejména s uzávěry teplé užitkové vody, studené vody a tepla, s rozvaděči elektrického proudu, s vodoměry na teplou a studenou vodu, měřicími přístroji na dodávku tepelné energie na vytápění. Osoba, která z důvodu havárie uzavřela uzávěr vody, musí zajistit, aby jeho uzavření jakož i opětovné otevření bylo včas oznámeno.
9. V místech, která jsou určena k odkládání odpadků, se nesmí odkládat suť stavebního materiálu a rozměrné věci, které nelze umístit do kontejneru.
10. Obyvatelé jsou povinni zavírat vstupní dveře a zamykat je v době 20:00 až 6:00 hod.
11. Ve všech společných prostorách je zakázáno kouřit. Kouření na balkonech a zahrádkách není dovoleno, pokud při něm dochází k obtěžování sousedů či vniknutí kouře do bytu jiného vlastníka a to dle ustanovení § 1013 občanského zákoníku.

Čl. 5

Zajišťování pořádku a čistoty v domě

1. Vlastník či nájemce bytové jednotky a osoby s ním bydlící jsou povinni udržovat v domě pořádek a čistotu. Společenství vlastníků je povinno zajistit provádění úklidových prací ve všech společných prostorách domu a úklid chodníků přilehlých k domu.
2. Vyhazování jakýchkoliv předmětů z oken nebo lodžii (například nedopalků z cigaret) je zakázáno. Ve společných prostorách není dovoleno čistit boty, oděvy ani jiné předměty. Odkládání odpadků a jiných věcí před vchodem do bytové jednotky není dovoleno ani krátkodobě.

Čl. 6

Udržovací práce

1. Provádění udržovacích prací v bytových jednotkách způsobujících nadměrný hluk bez předešlého oznámení a bez souhlasu společenství je možno pouze v pracovních dnech v době od 8:00 do 18:00 hod., v sobotu pak od 8:00 do 12:00 hodin.
2. Pokud dojde k znečištění společných prostor, musí je vlastník či nájemce uklidit.

Čl. 7

Instalace doplňků a informačních zařízení

1. Na vnější konstrukce a balkony nelze bez souhlasu společenství umisťovat jakékoliv předměty nebo zařízení jako jsou například závěsné sušáky na prádlo a antény, instalovat mříže na balkony nebo provádět jejich zasklení.
2. Vlastník či nájemce bytové jednotky je povinen označit jmenovkou bytovou jednotku, poštovní schránku, zvonkový panel a v případě podnájemníka i jeho jmenovkou.

Čl. 8

Držení domácích zvířat

1. Vlastník bytové jednotky nese plnou odpovědnost za domácí zvířata, která jsou v bytové jednotce držena (např. kočky, psi, morčata apod.). Je také povinen dbát, aby nedocházelo k narušování užívacího práva ostatních vlastníků v domě např. hlukem, nadměrným štěkáním psa, zápachem zvířete, fyzickým ohrožením, šířením, cizopasníků apod. Majitel zvířete je povinen odstranit jakoukoliv nečistotu způsobenou zvířetem v domě i jeho okolí.
2. Ve společných prostorách domu se psi a kočky nesmějí zdržovat, ani volně pobíhat. Při průchodu společnými prostory musí být psi vedeni na vodítku.
3. V bytové jednotce je zakázáno chovat jakákoliv hospodářská zvířata.
4. Majitel domácího zvířete musí dodržovat a respektovat platné hygienické předpisy a zásady jakož i příslušné vyhlášky obce upravující podmínky chovu domácích zvířat.
5. K držení většího počtu domácích zvířat či neobvyklých živočichů je potřebný souhlas společenství.

Čl. 9

Klid v domě

1. Vlastníci, nájemci i podnájemníci bytových jednotek a osoby, které s nimi jednotku užívají, jsou povinni užívat jednotku a společné prostory tak, aby neobtěžovali ostatní vlastníky a nájemce v domě a to nejen v době nočního klidu.
2. Právo na nerušený odpočinek vyžaduje, aby v době nočního klidu, který jsou vlastníci jednotek povinni dodržovat a to od 22:00 hod. do 6:00 hod., bylo zabráněno jakémukoliv hluku. Povinnost je ztlumit televizní přijímače a přístroje na reprodukovanou hudbu.
3. Dojde-li k porušení zásad občanského soužití a sousedských vztahů, lze se domáhat ochrany u příslušného odboru státní správy.

Čl. 10

Závěrečná ustanovení

1. Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti vyplývající z jiných právních předpisů.
2. Ustanovení domovního řádu se vztahuje nejen na vlastníky a nájemníky bytových jednotek, ale i na osoby žijící s vlastníkem či nájemníkem v bytové jednotce. Plnou měrou se vztahují i na podnájemníky, kteří v současné době jednotku užívají.
3. Za porušení domovního řádu může společenství uložit pokutu až do výše 5.000 Kč za každé porušení domovního řádu a to vlastníkovi jednotky bez ohledu na to, jestli porušení způsobil sám vlastník jednotky, jeho nájemník nebo osoby žijící s vlastníkem či nájemníkem v bytové jednotce.

V Českém Brodě 1. června 2026

Radek Šach
předseda SVJ