

VZOR

Domovní řád

Shromáždění společenství vlastníků, jako zástupce vlastníků bytů v domě.....???????, vydává za účelem zabezpečení pořádku, čistoty a zachování společných prostor v domě pro vlastníky bytů tento domovní řád. Domovní řád vychází ze vzájemné dohody vlastníků.

I.

Závazky vlastníků bytů

Vlastníci bytů se zavazují

1. Neprovádět stavební úpravy bytu a jiné podstatné úpravy v bytě, které podléhají stavebnímu řízení bez dohody se zástupci společenství vlastníků. Není zejména dovoleno provádět takové úpravy, které by negativně ovlivnily vnější estetický vzhled domu, ale i estetický vzhled společných částech domu.
2. Oznamovat prodej bytu zástupci společenství a správci. Prodej nahlásit správci nejméně měsíc předem kvůli ukončení plateb přes inkasní středisko. Provést odečty měřidel (vody, tepla) k datu změny vlastníka a nahlásit je správci (Bytservis, spol. s r.o., Křížová 25, 586 01 Jihlava, technici@bytservis-ji.cz, 567 221 951)
3. Umožnit zástupci společenství či pověřené osobě nebo firmě přístup do bytu za účelem provedení odečtu případných měřidel nebo za účelem jejich případné výměny.
4. **Odečítání vodoměrů a měřidel tepla** bude probíhat minimálně 1x ročně a to v termínu od 6.12. do 5.1. (o konkrétním termínu budou majitelé včas informováni zástupcem domu). Na schůzi vlastníků může být odsouhlasena pokuta, až ve výši 3.000,-Kč do fondu oprav za zjištěný rozbitý měřič, jehož závadu nenahlásil vlastník bytu neprodleně-okamžitě některému ze zástupců domu.
5. Řádně a včas přispívat na opravy, údržbu a správu domu dle dohody s ostatními vlastníky a platit úhradu za služby spojené s užíváním bytu do 15. dne příslušného měsíce.
6. Oznamovat nejpozději do **30** kalendářních dnů změnu počtu osob bydlících v bytě správci.
7. Odstranit závady a poškození, které způsobili v domě sami nebo ti kdo s vlastníkem bytu bydlí. Ve výjimečných případech a za účasti policie (havárie, ohrožení života a zdraví osob, bezprostředně hrozící škoda na majetku) bude zajištěno zpřístupnění jednotky i bez souhlasu vlastníka jednotky. O tomto zásahu vyrozumí pověřený člen výboru neprodleně vlastníka jednotky a pořídí o zásahu písemný protokol.
8. V případě neplacení příspěvku a záloh na služby uhradit sjednané penále.
9. Užívat byt a společné prostory s osobami, které tvoří společnou domácnost vlastníka tak, aby nedocházelo k nadměrnému opotřebování společných prostor. Při výkonu svých práv je povinen dbát o to, aby zajistil i ostatním vlastníkům nerušené užívání bytů společných prostor a zařízení domu.

II.

Užívání společných prostor a zařízení domu

1. Společných prostor se užívá pouze k určenému účelu. Vchody, průjezdy, schodiště, půdy a jiné prostory se udržují volné. Nelze je využívat pro odkládání a skladování věcí či materiálu ani pro umístění jakýchkoliv předmětů nepatřících k vybavení domu.
2. Vlastníci jsou povinni v těchto prostorách udržovat čistotu a pořádek.

3. Po dohodě se spoluvlastníky je možno v domě vymežit zvláštní prostor pro umístění dětských kočárků, jízdních kol a sáněk. V jiných společných prostorách nelze tyto předměty skladovat.
4. Není dovoleno bez souhlasu všech spoluvlastníků využívat jednotlivými vlastníky části společných prostor (části sklepů, schodišť a půd, světlíky).
5. Smetí a odpadky se vysypávají do určených nádob na určeném místě. Vlastníci jsou povinni udržovat kolem nádob pořádek a čistotu.
6. Větrání bytů do vnitřních prostor domu je zakázáno.
7. Na chodbách, schodištích, půdách, z oken a do světlíků není dovoleno čistit obuv, šatstvo ani jiné předměty.
8. Vlastníci bytů jsou povinni: zabezpečit, aby v domě nebyly ukládány látky vznětlivé či jinak nebezpečné a nebylo užíváno otevřeného ohně a zabezpečit, aby věci uložené ve sklepech a komorách nebyly zdrojem šíření hmyzu a hlodavců.
9. Do kočárkáren patří pouze: kočárky, saně, kola, koloběžky, tříkolky, nářadí na úklid, posyp.
10. Ve společných prostorách musí být zajištěn volný přístup k hydrantům, hasicím přístrojům, uzávěrům a měřičům.
11. Technická zařízení v domě musí být udržována v náležitém technickém stavu. Bez vědomí pověřených členů výboru nesmí být s nimi manipulováno. Stejným způsobem musí být zacházeno i se zařízením sloužícím k požární ochraně.
12. Podmínky pro povolování podnikatelské činnosti v bytových jednotkách:
 - souhlas bude dán pouze po odsouhlasení vlastníků jednotek s tím, že u tzv. společných prostorů je nutný 100% souhlas všech vlastníků jednotek
 - podnikání v bytě nebo domě nesmí narušovat vzájemné vztahy
 - při narušení vzájemných vztahů podnikáním může být souhlas s podnikáním zrušen

III.

Zajišťování čistoty chodníků a okolních prostor

1. Čištění chodníků podél zastavěné plochy domu zabezpečují vlastníci dle stanoveného rozpisu v domě.
2. Vlastníci domu se dohodli na tom, že úklid společných prostor v domě budou provádět sami vlastníci bytů, tito jsou povinni se podílet bez nároku na honorář na úklidu společných prostor dle domluvených služeb.
3. Smetí a odpadky se vysypávají pouze do určených nádob. Je přitom nutno dbát čistoty a vyhovět hygienickým a protipožárním opatřením.

IV.

Informační a jiná zařízení

1. Informace pro vlastníky oznamuje zástupce společenství na vývěsce v domě nebo správce na adrese : Bytservis, spol. s r.o., Křížová 25, 586 01 Jihlava nebo na webových stránkách www.bytservis-ji.cz
2. Vývěsky, nápisy, reklamy a jiná informační zařízení na domovních průčelích a uvnitř domu mohou být umístěny jen se svolením společenství vlastníků domu. Pokud souhlas podléhá povolení orgánů obce, je možné toto informační zařízení umístit až po jejich souhlasu.

V. Klíče

1. Při skončení užívání bytu je vlastník povinen odevzdat novému vlastníku bytu všechny klíče od bytu a společných prostor, do kterých měl přístup.
2. Povinností všech vlastníků je zamykat vchodové dveře v době, kdy má být dům uzavřen.
3. Klíče od uzamykatelných prostor v domě jsou uloženy v místě individuálně určeném. Je nutné zabezpečit možnost přístupu k hlavnímu uzávěru vody, plynu, vstup do výměníku, STA, hl. ventilů od ÚT.

Klíče jsou uloženy u zástupců domu.

VI. Osvětlení

1. Společné prostory v domě jsou opatřeny osvětlením. V rámci bezpečnosti je třeba udržovat osvětlení funkční.
2. Chybějící či nefunkční žárovky či zářivky doplní na upozornění vlastníka určená osoba v domě.

VII. Otevírání a zavírání domu

1. Dům je otevřen
Od 1.4. do 30.9. *od 5:00 – do 21:00 hod*
Od 1.10. do 31.3. *od 6:00 – do 20:00 hod*
2. Po dohodě vlastníků domu je přístupné, aby dům byl uzavřen trvale, vedou-li od domovních dveří zvonky do bytů všech uživatelů a nebrání-li trvalé uzavření domu poště nebo jiným orgánům ve výkonu jejich povinností.

VIII. Klid v domě

1. Vlastník je povinen provádět úklid bytu, praní prádla, vaření a další činnosti tak, aby tím nerušil ostatní vlastníky (např. nadměrným hlukem, prachem, jinými nečistotami). Praní prádla, úklid bytu a další činnosti způsobující hluk lze provozovat od 8:00 do 22:00.
2. V době nočního klidu není dovoleno hrát na hudební nástroje, zpívat, hlučně se chovat, používat hlučné přístroje a vykonávat jakoukoliv činnost způsobující hluk. Zejména je třeba ztlumit rozhlasové a televizní přístroje, gramofony a přehrávače DVD, CD apod., aby hluk nezaléhal do okolí. Nedodržení těchto zásad lze kvalifikovat podle zákona č.200/90 SB. O přestupcích. §47 a §49 jako přestupky proti veřejnému pořádku a proti občanskému soužití.

IX. Klepání a čištění koberců

Koberce, rohožky, žíněnky, příkrývky, peřiny a čalouněný nábytek se mohou vyklepávat pouze na místech k tomu určených, vzdálených co nejvíce od oken obytných místností. Znečištěný prostor musí nájemce/vlastník ihned uvést do pořádku. Vyklepávání, vytřepávání nebo shazování jakýchkoliv předmětů z balkónů, oken nebo do světlíků není dovoleno.

X. Sklepy a vykládání věcí

1. Jsou-li ve sklepech ukládány též potraviny, je nájemce/vlastník bytu povinen učinit takové opatření, aby uložené potraviny nebyly zdrojem rozšiřování hmyzu, hlodavců a linoucího zápachu.
2. Vlastník je povinen dbát, aby sklepní okénka byla dobře uzavřena a bylo tak zabráněno vniknutí cizí osoby, popřípadě hlodavce.
3. Ve sklepech je zakázáno provozovat jakoukoliv činnost, které nesouvisí s užíváním bytu.
4. Je zakázáno vstupovat do sklepa s otevřeným ohněm nebo s nebezpečnou chemickou látkou.

XI. Vyvěšování a vykládání věcí

1. V oknech a na balkónech obrácených do ulic a náměstí v městské památkové rezervaci je zakázáno vyvěšování prádla a umístování reklamních transparentů.
2. Předměty nečisté, nevhledné a zapáchající není dovoleno vyvěšovat a vykládat ani do oken ani na balkóny bytů.
3. Květiny v oknech a na balkónech musí být zabezpečeny proti pádu. Jejich pěstování nesmí poškodit dům.

XII. Domácí zvířata

1. Vlastník bytu má povinnost hlásit představenstvu SVJOD chov drobného domácího zvířectva, psů, koček, atd. V případě opakovaných stížností na hlučnost, zápach, či znečišťování společných prostor bude projednána na nejbližší schůzi vlastníků.
2. Vlastník bytu nese odpovědnost za domácí zvířata, která jsou v bytě držena. Je současně povinen dbát, aby nedocházelo k rušení užívacích práv ostatních vlastníků.

XIII. Garážování motorových vozidel

1. Držitel motorového vozidla je povinen pečovat o motorové vozidlo tak, aby nemohlo dojít k požáru a aby nebylo ohroženo životní prostředí.
2. V garáži je možné provádět jen drobné opravy vlastního vozidla.
3. Majitel motorového vozidla zodpovídá za to, že vozidlo nebude nadměrně znečišťovat okolí domu a že nebude zbytečně spouštěn motor na prázdko.
4. V garáži může být uskladněno max. 40l pohonných hmot v nádobě z nehořlavého materiálu. V garáži smí být omezené množství pneumatik, duší. Je zakázáno manipulovat v garáži s otevřeným ohněm.
5. Je zakázáno vylévat zbytky pohonných hmot, olejů a čistících prostředků do kanalizačních odpadů. K zasypaní nečistot je možno použít písek.

XIV.

Společná a závěrečná ustanovení

1. Společenství vlastníků zajistí vyvěšení tohoto domovního řádu v domě na viditelném místě.
2. Veškerá ustanovení tohoto domovního řádu vycházejí z dohody spoluvlastníků domu. Jejich porušování bude posuzováno jako porušování společné dohody spoluvlastníků.
3. Ustanovení tohoto domovního řádu jsou platná i pro další členy domácnosti vlastníků, či pro případné nájemce nebo podnájemce. Za jejich seznámení s domovním řádem a jeho dodržování je odpovědný vlastník bytu.
4. Pokud dojde ke sporu ve vztazích, upravených domovním řádem, bude jej řešit pověřený orgán společenství. Porušování ustanovení domovního řádu může být posuzováno jako přestupek podle zákona č.200/90 Sb. Sbírky o přestupcích ve znění pozdějších novel. Při opakovaném porušování domovního řádu může být podán návrh k soudnímu řešení.
5. Jestliže vlastník bytu, spolubydlící nebo nájemce hrubě poruší povinnosti stanovené touto vyhláškou, může toto vést k písemné výstraze až k peněžitě pokutě ve výši odsouhlasené na schůzi vlastníků. Pokuta je splatná ve lhůtě do 7 kalendářních dnů od doručení oznámení o uložení pokuty na účet společenství uvedený v oznámení. Výtěžek z uložených pokut bude použit na fond oprav.
6. Při opakovaném porušování domovního řádu může být podán návrh k soudnímu řešení.

XV.

1. Tento domovní řád byl schválen na schůzi společenství vlastníků.
2. S domovním řádem byli prokazatelně seznámeni všichni spoluvlastníci domu a tito rovněž odpovídají za seznámení s domovním řádem s případnými nájemci svých bytů a za jeho dodržování těmito třetími osobami.

V Jihlavě dne: 1. 8. 2013

