

# **DOMOVNÍ ŘÁD**

společenství vlastníků jednotek Štýřice 274 CZ, pro dům Dvorského 4, Brno

## Článek 1.

### **Úvodní ustanovení**

1. Domovní řád upravuje podmínky a způsob používání domu, bytů, nebytových prostor a společných částí domů v bytového domu Dvorského 27/4, v části obce Brno-Štýřice, okres Brno-město, který je postaven na pozemku parc. č. 378, v katastrálním území Štýřice, a je zapsán v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město na listu vlastnictví číslo 2224 pro obec Brno-město, katastrální území Štýřice, dále upravuje podmínky a způsob užívání pozemků přilehlých k tomuto bytovému domu, a to pozemku parc. č. 378 a pozemku parc. č. 377 které jsou zapsány v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město na listu vlastnictví číslo 2224 pro obec Brno-město, katastrální území Štýřice. Základní úpravy vzájemných práv a povinností jsou stanoveny zákonem č. 89/2012 Sb. tj. občanským zákoníkem ve znění pozdějších předpisů a schválenými stanovami SVJ.

## Článek 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. Vlastníkem bytu nebo nebytového prostoru se rozumí fyzická nebo právnická osoba nebo osoby, které jsou zapsány v katastru nemovitostí jako majitelé jednotek.
5. Pronajímatelem se rozumí fyzická nebo právnická osoba nebo osoby, které jsou zapsány v katastru nemovitostí jako majitelé jednotek a pronajali byt nebo nebytový prostor nájemci.
6. Nájemcem se rozumí fyzická nebo právnická osoba nebo osoby, které mají od vlastníka pronajatý byt či nebytový prostor.
7. Podnájemcem se rozumí fyzická nebo právnická osoba nebo osoby, které mají od nájemce pronajatou část bytu či nebytových prostor, a to v souladu se zněním zákona 89/2012 Sb..
8. Spoluuživatelem se rozumí fyzická osoba, která spolu s nájemcem užívá prostory, které si nájemce pronajal od vlastníka a jsou za něho hrazeny zálohy na služby spojené s užíváním pronajatého prostoru.

## Článek 3.

### **Práva a povinnosti vlastníků**

1. Základní práva a povinnosti vlastníka jsou stanoveny platnými právními předpisy a schválenými stanovami SVJ.

2. Vlastníci jednotek jsou povinni při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí, zajišťující ostatním vlastníkům jednotek 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.

3. Vlastník je povinen předem oznámit statutárnímu orgánu SVJ, že žádá o povolení stavební úpravy, a to jak v případě, kdy jde o stavbu kolaudovanou, tak i v případě, kdy stavba podléhá ohlášení stavebnímu odboru úřadu městské části, jinak vždy, pokud se mění vzhled domu a vnitřní uspořádání. Pro stavbu a instalaci venkovních rozhlasových, televizních a dalších antén a jejich svodů je třeba předchozího písemného souhlasu statutárního orgánu SVJ. Souhlasu SVJ je třeba vždy při zásahu do rozvodu vody, kanalizace, plynu a elektřiny.

4. Vlastník jednotky je povinen po předchozím oznámení správcem, statutárním orgánem SVJ, nebo jím pověřenou osobou, umožnit vstup do bytu či nebytového prostoru za účelem zjištění technického stavu bytu nebo nebytového prostoru. Ve výjimečných případech (havárie, ohrožení života a zdraví osob, bezprostředně hrozící škoda na majetku) bude zajištěno zpřístupnění bytu policií i bez souhlasu vlastníka jednotky.

5. Vlastník jednotky je povinen v případě déletrvající nepřítomnosti oznámit písemně statutárnímu orgánu SVJ místo svého pobytu, případně adresu či telefon osoby zplnomocněné ke zpřístupnění bytu.

6. Vlastník jednotky je povinen udržovat svou jednotku na svůj náklad ve stavu způsobilém k řádnému užívání a provádět včas její potřebnou údržbu a opravy tak, aby nerušil, neomezoval ani neohrožoval ostatní uživatele jednotek v jejich užívacích právech a oprávněných zájmech.

7. Vlastník jednotky, který poskytne svou jednotku do pronájmu nebo ji přenechá k dočasnému užívání třetím osobám, je odpovědný za to, že tyto osoby budou dodržovat domovní řád v celém rozsahu. Současně oznámí statutárním orgánům SVJ počet osob, které budou takto jednotku užívat. V oznámení budou jména a příjmení osob, jejich data narození, jejich trvalá bydliště, jejich státní příslušnost, jejich doručovací adresy a telefonní čísla. Pokud by osoby užívající jednotku nerespektovaly zásady stanovené tímto domovním řádem anebo obecně platné zásady slušného občanského soužití, má statutární orgán SVJ právo vlastníka vyzvat jak k úhradě případně vzniklých škod, tak i k ukončení takového nájemního vztahu.

#### Článek 4.

### **Uživatel jednotky**

1. Všechny osoby, uvedené v článku 2. tohoto domovního řádu, a to vlastníci bytu nebo nebytového prostoru, pronajímatelé, nájemci, podnájemci a spoluuživatelé jsou v dalším znění tohoto domovního řádu uváděni jako uživatel nebo uživatelé jednotek.

#### Článek 5.

### **Užívání společných prostor a zařízení domu**

1. Společnými prostory domu jsou části domu, určené pro společné užívání, zejména základy, střecha, hlavní svislé a vodorovné konstrukce, vchody, veškeré chodby, schodiště, přístupové pavlače k jednotlivým bytům, dveře a okna nepatřící k jednotkám, ploty, zábradlí, schody, přístupová chodba ve sklepě, výtah, ostatní společné prostory specifikované v prohlášení vlastníka, hlavní rozvod vody ( po bytový uzávěr), hlavní rozvody kanalizace (až po bytovou rozbočku), rozvody plynu (až po bytový uzávěr) a elektřiny (až po bytový jistič), ostatní rozvody sdělovacích médií a hromosvody, nezastavěná část pozemku parc. č. 378 a pozemek parc. č. 377

2. Společné prostory domu je nezbytné udržovat volně. Umísťování jakýchkoliv předmětů nepatřících k vybavení domu, je ve společných prostorách domu zakázáno, stejně jako umísťování jakýchkoli předmětů patřících uživatelům jednotek. Dětské kočárky, jízdní kola, apod., lze umísťovat pouze uvnitř jednotek a uvnitř prostor určených k tomu, aby byly s bytem používány (sklepy). Pokud budou ve společných prostorách domu nalezeny předměty nepatřící k vybavení domu pokud, je oprávněno společenství prostřednictvím statutárních orgánů po předchozí výzvě takové předměty ze společných částí odstranit a uživatel jednotky vyúčtovat náklady s tím spojené.
3. Při užívání společných prostor, zařízení a vybavení domu jsou uživatelé jednotek povinni plnit povinnosti uložené na základě právních předpisů na úseku hygieny a bezpečnosti práce a plnit povinnosti vyplývající z právních předpisů v oblasti požární ochrany.
4. Ve společných prostorách domu není dovoleno kouřit a manipulovat s otevřeným ohněm.
5. Není dovoleno umísťovat individuální venkovní přijímací antény jakéhokoli druhu na fasádu a střechu domu bez předchozího písemného souhlasu statutárních orgánů, který tento souhlas může udělit po rozhodnutí shromáždění SVJ s nejméně nadpoloviční většinou.
6. Parkování motorových vozidel ve společných prostorách domu je zakázáno.
7. Smetí a odpadky se vysypávají pouze do nádob k tomu určených a takovým způsobem, aby byla zachována co největší čistota, je zakázáno ponechávat smetí a odpadky vedle nádob.
8. Pokud je nezbytné, aby uživatel jednotky uzavřel domovní uzávěry vody a plynu, projedná to předem se statutárním orgánem společenství a vyžádá si jeho souhlas. Uživatel jednotky zajistí, aby uzavření a otevření uzávěrů bylo včas oznámeno ostatním dotčeným členům společenství. To neplatí v případě havárií nebo při odvracení nebezpečných situací.
9. Uživatel jednotky není oprávněn používat společné prostory a přilehlé pozemky u domu, k přechovávání, krmení, k výběhu a venčení domácích ani jiných zvířat.
10. V případě pohybu ve společných prostorách bez automatického zhasínání světla je povinen člen společenství zajistit, aby bylo při jeho odchodu v těchto prostorách zhasnuto.
11. Vývěsky, nápisy a další informační zařízení mohou být v prostorách domu a na domě umísťovány pouze s předchozím písemným souhlasem statutárního orgánu společenství, tento souhlas nenahrazuje povolení příslušného orgánu státní správy, je-li ho třeba. Při zániku práva na umístění informačního zařízení se uživatel jednotky zavazuje neprodleně toto zařízení odstranit a svým nákladem uvést místo do původního stavu. Uživatel jednotky se zdrží umísťování reklam a vývěsek na informační tabuli sloužící pro podávání informací statutárním orgánem.

#### Článek 6.

#### **Klíče a jejich užívání**

1. Každý uživatel jednotky má právo na tolik klíčů od hlavních vstupních dveří do domu dle počtu osob, které s ním byt užívají, tj. jsou za tyto osoby hrazeny zálohy na služby spojené s užíváním bytu. Stejný počet klíčů uživatel jednotky obdrží od dveří mezi schodištěm a pavlačí, a to od dveří v poschodí, ve kterém užívá jednotku. Pokud jde o klíče uvedené v tomto odstavci, které si sám uživatel nemůže nechat vyrobit ( tzv. klíče na kartu ), má člen společenství právo obdržet další klíč ke každému zámku, maximálně však jedno vyhotovení ke každé bytové jednotce.

2. Každý uživatel jednotky má právo na jeden klíč od vstupních dveří do sklepních prostor. O vydání dalších klíčů od vstupních dveří do sklepních prostor může být rozhodnuto usnesením na shromáždění společenství.
3. Klíč od hlavních vstupních dveří do domu a klíč od dveří mezi schodištěm a pavlačí může být zapůjčen i osobám, které v domě nebydlí (ošetřování nemocného, odpisy médií, poštovní doručovatelka atd.)
4. Dveře od hlavních vstupních dveří do domu musí být uzamčeny od 22,00 hodin večer do 6,00 hodin ráno. Po rozhodnutí shromáždění SVJ s nejméně nadpoloviční většinou, je přípustné, aby dům byl uzamčen trvale, vedou-li od domovních dveří zvonky do bytů všech uživatelů jednotek a nebrání-li trvalé uzamčení domu poště nebo jiným orgánům při výkonu jejich povinností.
5. Uživatel jednotky je povinen vždy dbát na to, aby v době, kdy má být dům uzamčen, byl vždy uzamčen. V době, kdy má být dům uzamčen, musí být uzamčeny všechny vchody.
6. Klíče, od dalších uzamykatelných společných prostor v domě budou vydány z rozhodnutí statutárních orgánů SVJ nebo může být rozhodnuto usnesením na shromáždění společenství.
7. Klíče od místností, kde jsou domovní uzávěry vodovodu, jsou uloženy na místě k tomu určeném. Místo, kde jsou klíče uloženy a jméno osoby odpovědné za uložení klíčů, musí být uvedeno na orientační veřejné tabuli nebo na webových stránkách společenství.

#### Článek 7. **Sklepy**

1. Ve sklepě je zakázáno ukládat potraviny a další věci z materiálů, které by mohly být zdrojem rozšiřování hmyzu a hlodavců.
2. Skladování hořlavých látek, olejů, různých maziv, barev, laků, dalších nebezpečných látek a tlakových nádob na plyn plných i prázdných ve sklepě je zakázáno.
3. Kouření a užívání otevřeného ohně je ve sklepě zakázáno.
4. V zimním období a v době mrazů musí být sklepní okénka dobře uzavřena.
5. Sklepy a komory jsou určeny především k ukládání věcí uživatelů jednotek. Každý uživatel jednotky je povinen dodržovat platné hygienické předpisy a učinit taková opatření, aby věci uskladněné v jeho sklepě či komoře nebyly zdrojem zápachu.

#### Článek 8. **Praní a sušení prádla**

1. Praní prádla v pračkách pro domácnost uživatelů jednotek je zakázáno v době nočního klidu tj. od 22.00 hodin večer do 06.00 hodin ráno.
2. Poškození a závady, které vzniknou v jednotce uživatele, případně v jednotkách pod ním z důvodů praní, je uživatel jednotky, který poškození a závady způsobil, povinen odstranit na svůj náklad, a to i v případě škod způsobených na společných částech domu.

#### Článek 9. **Vyvěšování prádla a umístování věcí do oken**

1. V oknech na čelní pavlačové straně a na průchozí pavlačí k jednotlivým bytům se nesmí vyvěšovat a vykládat prádlo, peřiny ani žádné jiné předměty ani instalovat žádné konstrukce na věšení prádla a pod.

2. Květiny v oknech musí být zabezpečeny proti pádu a nesmí svým růstem poškozovat fasádu domu. Při zalévání je třeba dbát na to, aby voda nestékala a nesmáčela zdi.

3. Do fasády domu je zakázána montáž jakýchkoliv šroubů, hřebů, skob, držáků apod., a to ani v souvislosti s montáží konstrukce na věšení prádla. Umísťování jakýchkoliv konstrukcí na věšení prádla do fasády domu je zakázáno. K tomuto bodu bylo dne 30.8.2012 přijato usnesení na shromáždění SVJ.

Znění usnesení:

Shromáždění společenství vlastníků jednotek schvaluje, že před opravou fasády na domě Dvorského 4, Brno, budou z fasády domu odstraněny veškeré prvky, které nemají žádnou souvislost s fasádou domu. Dále shromáždění společenství vlastníků jednotek schvaluje, že do fasády domu nebudou vytvářeny žádné otvory, že do fasády domu nebudou montovány jakýmkoliv způsobem žádné šrouby, hřeby, skoby, držáky dveří, ostatní držáky, police apod.. Shromáždění společenství vlastníků jednotek schvaluje, že fasáda domu Dvorského 4, Brno, zůstane nedotčena, a to po dobu minimálně dvacet let. Pokud by některý z členů jakýmkoliv zde uvedeným způsobem fasádu poškodil, nebo k poškození fasády dal komukoli souhlas, uhradí v hotovosti nebo na účet společenství vlastníků jednotek Štýřice 274 CZ, se sídlem Dvorského 4, 639 00 Brno, jednorázovou pokutu ve výši 100.000,- Kč, a to do 10 dní od obdržení výzvy k úhradě od společenství. Pokud by zmíněnou činnost provedl nájemce bytu, odpovídá za jeho činy majitel bytu se stejnými důsledky. Toto usnesení je v platnosti po dobu minimálně dvacet let a po tuto dobu jej není možné změnit.

4. Je zakázáno vyvěšovat a vykládat předměty nevzhledné, nečisté a zapáchající.

Článek 10.

#### **Klepání a čištění**

1. Vyklepávat a vytřepávat z oken nebo ve společných prostorách domu jakékoliv předměty je zakázáno.

2. Ve společných prostorách domu není dovoleno čistit obuv, šatstvo ani jiné předměty.

Článek 11.

#### **Domácí zvířata**

1. V zájmu ochrany života a zdraví, zachování čistoty a pořádku v domě, bezpečného a klidného občanského soužití je chovatel zvířete povinen zamezit volnému pobíhání nebo nekontrolovanému pohybu zvířete ve společných prostorách domu, dále musí dbát, aby zvíře neznečišťovalo společné prostory domu a venkovní okolí domu, dále musí důsledně dbát na dodržování hygienických pravidel, čistotu, bezpečnost ostatních uživatelů jednotek a pečovat o to, aby chov zvířete nedával podnět k narušení pravidel občanského soužití v domě.

2. Vlastník zvířete je povinen zajistit, aby chované zvíře neobtěžovalo ostatní uživatele jednotek hlukem, pachem, odpady těchto zvířat či jiným způsobem.

3. Uživatel jednotky nesmí v bytě chovat exotické ani žádné jiné zvíře, které by mohlo ohrozit život nebo zdraví ostatních uživatelů jednotek.

4. Uživatel jednotky nese plnou odpovědnost za domácí a ostatní zvířata, která drží v jednotce. K chování dvou a více zvířat a k držení nebezpečných zvířat, která podléhají registraci, je nutný předchozí písemný souhlas statutárních orgánů SVJ.

5. Každý uživatel jednotky je povinen odstranit sám nebo na své náklady znečištění nebo závady, které na společných částech domu nebo pozemku způsobilo

domácích zvířet, které chová. Stejnou povinnost má i v případě, že ke znečištění nebo závadám došlo domácím zvířetem chovatele, který byl u něho na návštěvě.

6. Chov užitkových domácích zvířat (např. slepic, králíků, aj.), je v domě zakázán.

7. Chov jedovatých a nebezpečných zvířat je zakázán.

#### Článek 12.

#### **Klid v domě**

1. Uživatelé jednotek jsou povinni učinit vhodná opatření a trvale se chovat tak, aby sami ani osoby, které s nimi bydlí nebo je navštěvují, ani zvířata jimi chovaná bez oprávněného důvodu neobtěžovali sousedy hlukem.

2. V době nočního klidu, tj. mezi 22.00 hodinou večerní a 06.00 hodinou ranní, jsou uživatelé jednotek povinni zajistit, aby oni sami a osoby, které s nimi bydlí nebo které je navštíví, nevytvářeli v domě nebo v jeho těsné blízkosti hluk, který není zcela nezbytný v souvislosti s provozem jednotky a společných částí domu a který ruší noční klid. V této době není vůbec dovoleno hrát na hudební nástroje, zpívat, hlučně se bavit, používat vysavače prachu, pračky a jiné hlučné přístroje a vykonávat jakoukoliv činnost působící hluk. Rovněž je třeba, zejména v době nočního klidu ztlumit veškeré rozhlasové, televizní a ostatní přijímače, tak aby hluk nepronikal do okolí.

3. Na upozornění uživatelů jednotek, v jejichž domácnostech spolu s nimi žijí děti ve věku do tří let, jsou povinni uživatelé ostatních jednotek omezit hluk v okolí jejich bytů i ve dne.

4. Pro hru na hudební nástroje platí noční klid od 20.00 hodin večer do 08.00 hodin ráno.

5. Při provádění povolených úprav jednotky jsou jejich uživatelé povinni zajistit dodržení klidu v pracovní den a o sobotách od 20.00 hodin večer do 08.00 hodin ráno. V neděli a o svátcích je povoleno provádět tyto práce pouze s výslovným souhlasem statutárních orgánů SVJ, a to v dohodnutém časovém úseku.

6. Uživatel jednotky, který plánuje provádět v jednotce hlučné práce trvajících déle než jednu hodinu, je povinen informovat písemně o svém záměru statutární orgány SVJ a uživatele ostatních jednotek v domě, a to vyvěšením oznámení na nástěnku, nebo jiným dohodnutým způsobem (elektronická pošta), to vše minimálně tři dny před započítáním prací. V oznámení uvede předpokládaný časový rozsah hlučných prací a telefonní číslo kontaktní osoby odpovědné za dodržování tohoto ustanovení Domovního řádu při provádění prací.

#### Článek 13.

#### **Závěrečná ustanovení**

1. Domovní řád je součástí stanov společenství, změna znění domovního řádu je možná pouze usnesením na shromáždění společenství vlastníků jednotek, a to bez účasti notáře.

2. Domovní řád může být na základě vzniklých potřeb měněn nebo doplňován. Náměty k jeho doplnění nebo úpravám má právo podávat každý člen společenství. Schvalování navržených změn se provádí hlasováním na shromáždění vlastníků jednotek.

3. Tento domovní řád byl schválen a přijat usnesením na shromáždění společenství vlastníků jednotek dne 20.12.2016 a nabývá platnosti a účinnosti dalším dnem od jeho schválení a přijetí.

