

DOMOVNÍ ŘÁD

**Společenství vlastníků Palackého 374, 375, 376, 377, 378, Pražská 394,
Růžová 379 a 393, Trutnov**
(dále jen SVJ)

I.

Povinnosti SVJ vůči vlastníkům bytových jednotek

1. SVJ je povinno pečovat o společné části domu a o dodávku služeb souvisejících s bydlením tak, aby umožnilo vlastníkům bytových jednotek nerušené bydlení a využívání všech služeb. SVJ zejména pečuje, aby byla prováděna pravidelná údržba, včasné opravy a podle možností i modernizace společných částí domu. SVJ pečuje i o zařízení umístěná ve společných částech domu.
2. SVJ vede technickou dokumentaci domu a jeho částí, včetně všech bytů a nebytových prostor.
3. SVJ provádí administrativní práce spojené se správou domu, zajišťuje pravidelné vybírání záloh od vlastníků jednotek za užívání služeb spojených s bydlením a úhradu těchto služeb dodavatelům, platí daně a pojištění domů.
4. K úhradě prací SVJ spojených se správou domů má SVJ nárok na pravidelné měsíční příspěvky od vlastníků bytů ve výši schválené shromážděním SVJ.

II.

Práva a povinnosti vlastníka bytu

1. Vlastník bytu je oprávněn vyžadovat po SVJ, aby mu zajistilo nerušené bydlení v jeho bytě, užívání společných částí domu a jejich zařízení v souladu zejména s tímto domovním řádem a včas odstraňovalo závady v bydlení.
2. Úklid, údržbu a opravy bytu a jeho zařízení provádí vlastník bytu na svůj náklad. SVJ hradí údržbu a opravy společných částí domu. V případě sporu o to, zda opravu má hradit SVJ nebo vlastník bytu, se rozhoduje podle vymezení součástí bytu v kupní smlouvě. Není-li to možné, pak se postupuje podle vymezení společných částí domu.
3. Vlastník bytu může provádět úpravy bytu dle vlastního uvážení. Nesmí však jimi ohrozit výkon vlastnického práva vlastníky ostatních bytů ani nesmí ohrozit funkčnost společných částí domu. Úpravy bytu, jimiž se mění vzhled domu, nebo jeho vnitřní uspořádání může vlastník bytu provádět jen v souladu s platným povolením záměru příslušným stavebním úřadem a v souladu se stanovami SVJ a to až po ohlášení stavebních prací výboru SVJ. Pokud při opravách a úpravách bytu bude jeho vlastník užívat společných částí domu nad obvyklou míru, např. k časově omezenému skladování potřebného materiálu, potřebuje k tomu souhlas SVJ.
4. Člen výboru SVJ může vstoupit do bytu zásadně jen se svolením vlastníka bytu a po předchozím ohlášení. Vlastník bytu nemůže odmítnout jeho vstup v případě, že to nezbytně vyžaduje úprava, provoz a opravy ostatních bytů, popřípadě společných částí domu anebo opatření směřující k zamezení či šíření škod z havárie nebo živelní události.
5. Vlastník bytu je povinen platit SVJ pravidelné měsíčně příspěvky na úhradu nákladů spojených se správou domu a pozemku. Spolu s tím platí vlastník bytu měsíční zálohy na úhradu cen plnění spojených nebo souvisejících s užíváním bytových jednotek. Vyúčtování těchto příspěvků a záloh provádí SVJ každoročně nejpozději do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období. Nedoplatek nebo přeplatek vyplývající z vyúčtování je splatný do 7 měsíců od skončení zúčtovacího období.

III.

Užívání společných prostor a zařízení domu

1. Společné prostory a zařízení domu se mohou používat pouze k účelům, k nimž jsou určeny a tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních vlastníků bytů. Vchody, chodby, schodiště apod. musí zůstat volné. Není přípustné používat společné prostory ke skladování čehokoli, co náleží jednomu nebo několika vlastníkům bytů v domě, pokud nemají od výboru SVJ povolení k časově omezenému využití části těchto prostor pro sebe. Dostatečně velké společné prostory může SVJ vyhradit vlastníkům bytů k užívání pro určitý účel.

2. Společná zařízení domu se mohou používat pouze podle pravidel stanovených SVJ. Pokud je používání společného zařízení spojeno se spotřebou energie nebo vody, je uživatel povinen spotřebu SVJ uhradit způsobem, který mu SVJ určí.
3. Vlastníci bytů jsou povinni umožnit SVJ přístup k uzávěrům plynu, vody a tepla a k měřičům spotřeby energie i v případě, že jsou umístěny v jejich bytě nebo nebytovém prostoru.
4. Vlastníci bytů jsou na výzvu SVJ povinni zanechat nedovolené užívání společných prostor a zařízení, tj. např. odstranit z chodby své věci, které tam skladují.
5. Způsobí-li vlastník bytu nebo osoby s ním bydlící škodu na společných prostorách a zařízeních domu, je vlastník bytu povinen ji na svůj náklad bezodkladně odstranit. Neučiní-li tak, zajistí odstranění škody SVJ na náklad vlastníka bytu.

IV.

Zajištění pořádku a čistoty v domě

- 1.) Vlastníci bytů a osoby s nimi bydlící jsou povinny udržovat čistotu a pořádek v domě a zajišťovat úklid chodby ve svém poschodí a schodiště ke spodnímu patru.
- 2.) SVJ v souladu se stanovami zajišťuje nebo organizuje pořádek a čistotu ve společných prostorách domu a na přilehlých pozemcích.
V tom zejména : a.) mytí a stírání schodiště a chodeb a v místnostech ke společnému užívání v suterénu domu,
b.) čištění schodišť, chodeb a jiných společných prostor,
c.) osvětlování schodišť, chodeb a jiných společných prostor,
d.) zajišťuje údržbu a opravy společných prostor a zařízení.

V.

Otevírání a zavírání domu a přístup ke společným částem domu

1. Každý vlastník bytu obdrží od SVJ dva klíče od hlavních domovních dveří. To platí i při výměně zámku u těchto dveří.
2. Při vzniku vlastnického práva k bytu obdrží nový vlastník od družstva též klíč od vchodových dveří k bytu.
3. Klíče od společných částí domu, které mohou být užívány vlastníky bytů, např. od kočárkárny, prádelny, sušárny, svépomocné dílny apod. jsou uloženy u osoby odpovědné za stav těchto částí domu a za jejich zařízení. S uložením klíčů seznamuje SVJ na vývěsce v domě. V případech trvalejšího a častého užívání příslušné části domu vlastníkem bytu mu SVJ poskytne na požádání a za úhradu klíč.
4. Klíče od místností, kde jsou obslužná zařízení domu, např. hlavních uzávěrů plynu, vody a hlavních měřidel spotřeby vody apod., jsou uloženy u odpovědně osoby. S jejich uložením seznámí SVJ na vývěsce v domě.
5. Každý vlastník bytu a osoby s ním bydlící jsou povinny zamykat dům a po skončení užívání společných částí domu i tyto části.

VI.

Klid v domě

1. Vlastník bytu je povinen zajistit, aby všichni, kdo s ním byt obývají, nerušili ostatní obyvatele domu, zejména sousedy, nadměrným hlukem.
2. Pokud je vlastník bytu nucen povolit nadměrný hluk v bytě, např. v důsledku opravy bytu, oznámí to předem sousedům a dobu obtěžování hlukem zkrátí na nejkratší možnou míru.
3. V době nočního klidu od 22 hodin do 6 hodin a o víkendech a svátcích od 22 hodin do 8 hodin se nesmí používat hlučné domácí spotřebiče, ani jinak rušit hlukem.
4. Vlastníci nebytových prostor v domě jsou povinni respektovat příslušné právní předpisy upravující provozování jejich činnosti z hlediska hlučnosti a respektovat požadavky správce domu.
5. Rušitele klidu v domě vyzve SVJ, aby této činnosti zanechal. Není-li výzvy uposlechnuto, SVJ uplatní veřejné napomenutí. Nepomůže-li ani veřejné napomenutí, obrátí se SVJ o pomoc na obecní úřad.

VII.

Vyvěšování, vykládání a čištění věcí

1. Umísťovat věci na vnější konstrukci balkonů, lodžii a oken či na fasádu nebo střechu je možné jen se souhlasem SVJ.
2. Květiny a jiné rostliny v oknech a na balkonech musí být zabezpečeny proti pádu. Při zalévání je nutno dbát, aby voda nestékala a nesmácela zdi.
3. K instalaci venkovních rozhlasových a televizních antén a jejich svodů je třeba svolení SVJ.
4. Čištění věcí, např. klepáním a vytřepáváním, je možné jen na místech k tomu určených a mimo dobu nočního klidu. Znečištěný prostor musí být uveden do původního stavu.
5. Čištění věcí na chodbách nebo jiných společných prostorách domu není dovoleno.

VII.

Informační zařízení v domě

1. SVJ má v přízemí informační vývěsku : jejím prostřednictvím předává správa domu informace vlastníkům bytů. Jiných míst v domě nesmí být k informačním účelům používáno.
2. Každý byt je označen řadovým číslem. To platí též o označení podlaží, společně užívaných místností, hlavních uzávěrů plynu, hlavních měřidel apod.
3. Vlastníci bytů jsou povinni označit svůj byt, zvonek a schránku na poštu jménovkou se svým jménem, popřípadě se jménem nájemníka.
4. Jakékoli informační zařízení, např. firemní či reklamní štít, je možné umístit na dům jen se souhlasem SVJ a při dodržení předpisů, které se na ně vztahují.

IX.

Chov domácích zvířat

1. Vlastníci bytů mohou chovat jen přiměřený počet domácích zvířat. Hodlají-li chovat větší počet zvířat, jsou povinni požádat o souhlas SVJ.
2. Vlastníci bytů jsou odpovědní za jimi chovaná zvířata : v tom zejména zajistí, aby zvířata nenarušovala výkon vlastnických a užívacích práv ostatních vlastníků bytů a dalších uživatelů domu. Znečištění společných částí a jiných prostor a zařízení v domě chovanými zvířaty jsou jejich vlastníci povinni odstranit. To platí i o škodách, které zvířata v domě způsobí.
3. Vydala-li obec vyhlášku či jiný předpis pro chov domácích zvířat, jsou vlastníci bytu povinni zajistit jejich dodržování.
4. Majitelé psů musí dodržovat vyhlášku Města Trutnov o pravidlech pro pohyb psů na veřejném prostranství.

X.

Ustanovení společná a závěrečná

1. Domovní řád platí i pro vlastníky nebytových prostor v domě.
2. Jsou-li uživateli bytů v domě i nájemníci, vztahuje se na ně i domovní řád s tím, že jejich bydlení je upraveno nájemní smlouvou uzavřenou podle ustanovení občanského zákoníku se všemi důsledky, které z toho plynou.
3. Spory vzniklé mezi vlastníky bytů navzájem a mezi SVJ a vlastníky bytů, které vznikly ve vztazích upravených tímto domovním řádem, řeší příslušný orgán SVJ, pokud řešení nenáleží jinému orgánu.
4. Domovní řád musí být trvale vyvěšen v domě na místě přístupném všem osobám v domě bydlícím, zpravidla blízko hlavního vchodu do domu.
5. Tento domovní řád byl přijat shromážděním SVJ dne

předseda SVJ

místopředseda SVJ