# SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ .......................

**se sídlem , 294 71 BENÁTKY NAD JIZEROU,**

**IČ ,** (dále jen "Společenství")

vydává v souladu se stanovami Společenství tento

**D O M O V N Í Ř Á D**

# Preambule

Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání domů, bytů, nebytových prostorů a společných částí domu, přičemž základní úprava vzájemných práv a povinností mezi vlastníky a nájemníky je v této oblasti stanovena zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem v platném a účinném znění, dalšími zákonnými předpisy a stanovami Společenství. Tento domovní řád má přispět k tomu, aby byla budova řádně užívána a udržována na požadované úrovni, aby bylo zabráněno jejímu poškozování a znehodnocování, aby bylo předcházeno škodám na majetku a aby byly zajištěny dobré vztahy mezi jednotlivými členy Společenství, jakož i dalšími osobami.

# Čl. I

**Vymezení pojmů**

1. **Budovou** se rozumí budova v Benátkách nad Jizerou II., , která

je součástí pozemku stp. č. ............, to vše zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, katastrální pracoviště Mladá Boleslav, k.ú. Staré Benátky, obec Benátky nad Jizerou.

1. **Výborem** se rozumí výbor Společenství. Výbor je statutárním orgánem tohoto Společenství.
2. **Shromážděním** se rozumí shromáždění vlastníků jednotek Společenství. Shromáždění je nejvyšším orgánem Společenství.
3. **Jednotkou (též „bytem“)** se rozumí prostorově oddělená část domu určená k bydlení a podíl na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné. Jednotka je věc nemovitá. Součástí jednotky jsou její veškeré vnitřní instalace, tj. potrubní rozvody ústředního topení a kanalizace, kromě stoupacích vedení, potrubní rozvody vody počínaje hlavními uzávěry pro jednotku, rozvody elektroinstalace počínaje jističem na chodbě v elektrorozvodné skříni JOP, rovněž okna a vstupní a vnitřní dveře včetně zárubní.
4. **Nebytové prostory** jsou jednotlivé místnosti nebo soubory místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení (např. k podnikatelské činnosti, společenské, zájmové činnosti, garáže a ateliéry). Nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu ani společné prostory (části) domu.
5. **Společné části** jsou ty části nemovité věci, které podle své povahy mají sloužit vlastníkům jednotek společně. Mezi ně náležejí také společné prostory, zejména vchody, schodiště, chodby, sušárny, místnosti pro uložení kočárků a jízdních kol, balkony přístupné ze společných prostor, sklepy, prádelny a další prostory určené pro společné užívání.
6. Pokud se dále hovoří o právech a povinnostech vlastníků jednotek platí tato práva a povinnosti přiměřeně i pro osoby uvedené v čl. II odst. 1 tohoto řádu s výjimkou práv, která jsou typická pouze pro vlastníky jednotek (např. právo hlasovat, volit či být volen atd.).

# Čl. II

**Základní ustanovení**

1. Domovní řád je závazný pro všechny vlastníky či spoluvlastníky jednotek v budově, dále pro všechny nájemce, podnájemce a návštěvníky budovy.
2. Domovní řád vydává výbor po schválení domovního řádu shromážděním. Změny v něm je oprávněn provádět pouze výbor po schválení shromážděním.
3. Domovní řád je vyvěšen ve vstupní chodbě na nástěnce za vchodovými dveřmi. Za tuto povinnost odpovídá předseda výboru.
4. Hlavním smyslem tohoto domovního řádu je zajistit bezproblémové soužití jednotlivých členů Společenství a případné nejasnosti musí být vykládány v souladu s tímto účelem.
5. Každý uživatel bytu je při výkonu svých práv povinen dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí, které zajišťuje všem ostatním uživatelům bytů výkon jejich práv. Výkon práv a povinností, vyplývajících z užívání bytu, nesmí bez právního důvodu zasahovat do práv oprávněných zájmů jiných osob a nesmí být v rozporu s dobrými mravy.

# Čl. III

**Dodržování nočního klidu**

1. Vlastník jednotky je povinen učinit vhodná opatření a trvale se chovat tak, aby sám a ani osoby, které s ním bydlí, neobtěžovali sousedy nadměrným hlukem.
2. Dobou nočního klidu se rozumí doba mezi 22.00 – 06.00 hod. V tuto dobu je zakázáno používat hudební nástroje, vysavače a jiná hlučná zařízení (kuchyňské roboty, vrtačky, pračky, myčky a podobné přístroje), hlučně zpívat, hlučně se bavit a vykonávat jakoukoliv jinou činnost, působící nadměrný hluk. Televizní, rozhlasové a jiné audio přístroje, je nutno používat tak, aby jejich hluk nepronikal do okolních jednotek a neobtěžoval vlastníky ostatních jednotek.
3. S ohledem na děti do tří let a osoby, jež vykonávají své povolání v nočních hodinách, jsou vlastníci povinni :
   1. omezit hluk i ve dne,
   2. postupovat při rekonstrukcích byt. jednotek tak, že hlučné práce mohou být prováděny pouze v pracovní dny od 8.00 do 18.00 hod.; pro provádění prací mimo vymezenou dobu je nutná dohoda se sousedy,
   3. vyvěsit oznámení o pracích, u nichž se předpokládá, že budou trvat déle jak 3 dny na nástěnku v domě, ve kterém se práce provádí a oznámit je členu výboru.

# Čl. IV

**Chov zvířat**

1. Pokud si vlastník jednotky pořídí psa nebo jiné zvíře, zajistí, aby toto zvíře neobtěžovalo hlukem nebo pachem ostatní vlastníky jednotek. Jestliže zvíře obtěžuje ostatní bydlící v domě hlukem, a to především v nočních hodinách, je vlastník jednotky povinen učinit taková opatření, aby zvíře dále neobtěžovalo ostatní vlastníky.
2. Chov a přechovávání zvířat, která mohou ohrozit zdraví nebo život spoluobčanů (jedovatých nebo jinak nebezpečných) je zakázán.
3. Volné pobíhání zvířat po společných prostorách a přilehlých pozemcích je zakázáno. Zvířata musí být držena na vodítku, aby nemohla obtěžovat ostatní vlastníky.
4. Znečistění, které zvířata způsobí ve společných prostorech a na přilehlých pozemcích je povinen majitel ihned uklidit. Pokud tak neučiní, má výbor právo toto provést i prostřednictvím třetí osoby a náklady vyúčtovat majiteli zvířete k úhradě.

# Čl. V

**Využívání společných částí**

1. Každý vlastník je oprávněn užívat veškeré společné prostory výlučně

v souladu s jejich určením.

1. Co se týče používání sušáren a společenské místnosti, stanoví si vlastníci sami, kdy a kým budou tyto prostory využívány.
2. Ve společných částech je dovoleno umístit jakékoliv předměty pouze po písemném souhlasu výboru.
3. Chodby před byty, schodiště, vstup na střechu musí být udržovány za všech okolností v průchodném stavu.
4. Ve společných prostorách je zakázáno skladovat nebezpečné předměty a látky, jako například naftu, benzín, výbušniny apod., viz požární řád.
5. Ve společných prostorách je zakázáno kouřit a odhazovat nedopalky a odpadky, plivat, močit, či se jinak vyměšovat.
6. Ve společných prostorách není dovoleno užívat otevřený oheň, konzumovat alkohol a užívat jakékoliv omamné a psychotropní látky.
7. Ve společných částech je zakázáno používat přístroje určené ke grilování a podobným účelům, jakož i otevřená ohniště.
8. Je zakázáno odhazovat předměty z oken, lodžií a balkonů, a to včetně cigaretových nedopalků, popela, zápalek, odpadků apod.
9. Není dovoleno větrání bytů do prostor chodby a schodiště.
10. Ve společných prostorách je nutno dodržovat pravidla bezpečnosti a slušného chování nezletilých dětí, jakož i ostatních osob.
11. Pro stavbu a instalaci venkovních antén nebo úpravy satelitů, přijímačů internetu a jejich svodů je třeba písemný souhlas výboru a ostatních nejblíže dotčených vlastníků.
12. Vlastníci jsou povinni umožnit volný přístup k uzávěrům, měřičům tepla a vody a zajistit odpovídající manipulační otvor pro eventuální výměnu měřičů či armatur.
13. Vlastníci jsou též povinni zabezpečit, aby věci uložené ve sklepech nebyly zdrojem šíření hmyzu a hlodavců, požárního a jiného ohrožení, zápachu, apod.

# Čl. VI

**Bezpečnost domu**

1. V době od 22.00 do 06.00 hod. je nutno kontrolovat a uzamykat při příchodu a odchodu venkovní dveře.
2. Vlastník jednotky si pořizuje na vlastní náklady klíče od těchto dveří :
   * vchodové dveře,
   * vchod ke sklepním kójím a kolárny.
3. Vstupovat do technických místností mohou pouze pověřené osoby, přičemž 1 klíč od těchto prostor je k dispozici u členů výboru pro případ havárií. Klíč od místnosti výměníkové stanice je k dispozici u předsedy výboru.

# Čl. VII

**Klíče od společných prostor**

1. Klíče od společných prostor a náhradní bezpečnostní vložky jsou uloženy v kanceláři výboru.
2. V případě prodeje bytové jednotky prodávající předá klíče od společných uzamykatelných prostor nabyvateli bytové jednotky.

# Čl. VIII

**Úklid společných prostor**

1. Běžný úklid společných prostor budov a bezprostřední okolí budov zajišťuje osoba dle rozpisu prací, přičemž rozpis prací a jejich četnost je dána rozpisem pravidelných služeb zveřejněných na nástěnce.
2. Provádění úklidu kontroluje důvěrník případně člen výboru .
3. V případě, že kterýkoliv vlastník znečistí společné prostory, například při provádění rekonstrukce, je povinen odstranit veškeré způsobené znečištění nejpozději v den, ve kterém znečištění vzniklo. Pokud tak neučiní, budou mu přeúčtovány náklady na úklid, provedený za tím účelem třetí osobou.

# Čl. IX

**Dodržování pravidel požární ochrany**

1. V domě jsou instalovány hasicí přístroje.
2. V případě vzniku požáru je nutno okamžitě zavolat hasiče prostřednictvím linky 150, neprodleně varovat ostatní osoby v domě, pomoci osobám se sníženou pohyblivostí a nezletilým a dále postupovat dle požárního řádu.
3. Každý vlastník je povinen dbát, aby hasicí zařízení v domě bylo vždy v provozuschopném stavu a na případné závady neprodleně upozornit výbor.

# Čl. X

**Různé**

1. Výbor zveřejňuje svá oznámení na nástěnce na chodbě.
2. Vlastníci jednotek jsou povinni na poštovní schránce u vstupu vyznačit jméno s nimi žijících osob a totéž vyznačit u vstupu na zvonkovém tablu.
3. Nájemci nebytových prostor nahlásí výboru nebo osobě zajišťující správu, tel. kontakt, na němž jsou k zastižení pro případ havárií.
4. Vývěsky, nápisy a reklamy je možno umístit pouze se souhlasem výboru.

# Čl. XI

**Preventivní a udržovací povinnosti vlastníka jednotky**

1. Vlastník jednotky je povinen zajišťovat na své náklady opravy, a to tak, aby nedošlo k zanedbání řádné údržby.
2. Vlastník jednotky je povinen činit základní preventivní opatření, zejména :
   1. nepřetěžovat elektrickou instalaci používáním náročnějších spotřebičů, než připouští norma a umožňuje technický stav elektroinstalace v jednotce a v domě,
   2. používat plynové spotřebiče (sporák) pouze takové, které jsou v dobrém technickém stavu, se spolehlivými uzávěry, pravidelně kontrolovat těsnost spojů,
   3. pravidelně, alespoň 1x ročně, protáčet uzávěry radiátorů, ventilů teplé a studené vody a uzávěrů přívodu vody do nádrže klozetové mísy, aby nedošlo k jejich znehybnění,
   4. průběžně kontrolovat odkapávání vody z ventilů (baterií) a únik vody na klozetu (čeření hladiny).
3. Vlastník jednotky je povinen učinit oznámení výboru o potřebnosti oprav na společných částech v bytech (stoupací vedení SV a TUV, hlavní potrubí odvodu odpadu z bytu, avšak nikoliv přípojka z bytu) a umožnit provedení takovýchto oprav. Při neumožnění provedení odpovídá vlastník za vzniklou škodu.
4. Vlastník jednotky je povinen nahlásit výskyt hmyzu, či jiných škůdců členu výboru a sdělit, kterých prostor se to týká. Vlastníci těchto prostor musí umožnit vstup do těchto prostor. Při neumožnění provedení odpovídá vlastník za vzniklou škodu.

# Čl. XII

**Postup při porušení domovního řádu**

1. Dohledem nad dodržováním domovního řádu je pověřen výbor. Pokud dojde k porušení povinností stanovených domovním řádem, člen výboru osobně nebo písemně upozorní na toto porušení osobu, která se závadného jednání dopustila a jedná-li se o nájemce jednotky, pak i vlastníka pronajaté jednotky a vyzve tuto osobu (či osoby), případně i dotčeného vlastníka jednotky k odstranění závadného stavu.
2. Pokud nebude závadný stav odstraněn v přiměřené lhůtě určené výborem, výbor rozhodne, zda bude splnění povinnosti odstranit závadný stav vymáháno soudní či jinou cestou. Výbor o tomto rozhodnutí vyrozumí vlastníka jednotky. Došlo-li k zvlášť závažnému porušení řádu, či byl-li porušením způsoben zvlášť závažný následek, svolá výbor za účelem rozhodnutí o dalším postupu shromáždění. Zvlášť závažným následkem se rozumí zejména vzniklá škoda značné výše, či stav nezanedbatelného ohrožení bezpečnosti, či zdraví uživatelů budovy.
3. Veškeré náklady vzniklé v důsledku porušení povinností stanovených tímto řádem je povinna nahradit osoba, která se dopustila závadného jednání. Jde-li o nájemce, členy jejich společné domácnosti, či návštěvy, ručí za splnění povinnosti uhradit náklady vzniklé v souvislosti s porušením domovního řádu vlastník jednotky, v jehož jednotce uvedené osoby přebývají, popřípadě během návštěvy přebývaly. Totéž platí i pro povinnost náhrady škody vzniklé na společných částech budovy, či na ostatních jednotkách v budově a o úhradě nákladů vynaložených na svolání shromáždění dle předchozího odstavce.

# Čl. XIII

**Závěrečná ustanovení**

1. Tento domovní řád byl schválen shromážděním vlastníků dne .............
2. Tento domovní řád je platný a účinný ode dne ................