

## Domovní řád

### Čl. I.

#### Úvodní ustanovení

1. Domovní řád je dokument, kterým Společenství vlastníků pro dům Sokolovská 124, 126, 128 a 130 se sídlem Plzeň, Sokolovská 1133/130, PSČ 323 00, IČ 73740284 (dále jen „SVJ“) upravuje chování uživatelů bytů v bytovém domě, aby bylo zajištěno řádné užívání budovy, společných částí, prostor a zařízení v domě, předcházelo se škodám na majetku, bylo zajištěno dodržování pořádku, čistoty a bezpečnosti, a přispělo tak k zajištění dobrých vztahů mezi jednotlivými členy SVJ, jakož i dalšími osobami.
2. Domovní řád upřesňuje jednotlivá práva a povinnosti osob bydlících v domě a užívajících bytový dům, která vyplývají ze zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v aktuálním znění (dále jen „OZ“), ze stanov a dalších předpisů.
3. Domovní řád je závazný pro všechny osoby zdržující se v domě, tj. pro vlastníky či spoluvlastníky bytových jednotek, pro nájemce a podnájemce, pro osoby žijící s nimi ve společné domácnosti, pro osoby, které v domě bezprostředně nebydlí (např. návštěvy), anebo jsou v domě za účelem výkonu činnosti, která jim byla zadána pověřenou osobou.
4. Hlavním účelem tohoto domovního řádu je zajistit bezproblémové soužití jednotlivých členů SVJ, jakož i dalších osob, v případě nejasností musí být vykládán v souladu s tímto účelem a dobrými mravy.
5. Domovní řád vydává SVJ po jeho schválení shromážděním SVJ. Změny v domovním řádu je oprávněno provádět pouze SVJ po předchozím schválení shromážděním SVJ.
6. Domovní řád je trvale vyvěšen v domě na místě přístupném všem obyvatelům domu a na webu SVJ [www.sokolovska130.cz](http://www.sokolovska130.cz).

### Čl. II.

#### Základní pojmy

1. **Bytová jednotka** zahrnuje byt jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech budovy a na pozemcích, na kterých budova stojí (§ 1159 OZ).
2. **Bytem** se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k bydlení a je prostorově oddělenou částí domu.
3. **Příslušenstvím k bytu** jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem používány (např. sklepní kóje).
4. **Společnými částmi domu a společnými prostory** jsou části domu určené pro společné užívání, vymezené v prohlášení vlastníka, zejména základy, střecha, hlavní svíslé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, výtahy, lodžie, sušárny, kočárkárny, kolárny, hospodářské místnosti, kancelář SVJ určená pro potřeby výboru v suterénu domu č. 1133/130 č. 130.04, rozvody tepla a vody, STA, kanalizace, plynu a elektřiny.
5. **Budovou/domem** se rozumí budova č. p. 1130, 1131, 1132, 1133 v ul. Sokolovská, Plzeň.
6. **Společnými pozemky** se rozumí pozemky parcelní č. 3275, 3276, 3277, 3278.
7. **Výborem SVJ** se rozumí statutární orgán SVJ.
8. **Shromážděním SVJ** se rozumí shromáždění vlastníků jednotek, jenž je nejvyšším orgánem SVJ.

9. **Členem SVJ** se rozumí vlastník, popř. spoluvlastník bytové jednotky v domě.
10. **Prohlášením vlastníka** se rozumí listina ze dne 9. 10. 1997, vymezující jednotky a jejich vybavení a určující mj. společné části budovy.
11. **Uživatelé bytu** se rozumí vlastník či spoluvlastník bytové jednotky, nájemce a podnájemce, osoba užívající byt na základě jiného užívacího práva, osoba žijící s nimi ve společné domácnosti.
12. **Nástěnkou** se rozumí informační vývěska nacházející se ve společných prostorách domu v přízemí, sloužící ke sdělování podstatných informací uživatelům bytů.
13. **SVJ** se rozumí Společenství vlastníků pro dům Sokolovská 124, 126, 128 a 130 se sídlem Plzeň, Sokolovská 1133/130, PSČ 323 00, IČ 73740284.

### Čl. III.

#### Práva a povinnosti vyplývající z užívání bytu

1. 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 a oprávněných zájmů jiných osob a nesmí být v rozporu s dobrými mravy.
2. Uživatel bytu je povinen udržovat bytovou jednotku, její příslušenství a společné části, které má vyhrazeny k výlučnému užívání tak, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu.
3. Člen SVJ je povinen zajistit, aby povinnosti členů SVJ odpovídajícím způsobem plnily i další osoby, které po právu užívají jednotku člena SVJ i když nejsou členy SVJ.
4. Každý člen SVJ je povinen nahradit škody, které na jiných jednotkách nebo společných částech nebo zařízení domu způsobil on sám či další osoby, jimž umožnil vstup do budovy. Způsob a rozsah náhrady se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.
5. Člen SVJ oznámí bezodkladně písemně výboru SVJ počet osob, které budou byt užívat, aby bylo možno stanovit kalkulační klíč pro rozpočet společných nákladů, a dále každou změnu tohoto údaje.
6. Výbor SVJ provede označení zvonku a poštovní schránky patřící k jednotce jménem uživatele bytu, a to na základě písemné žádosti člena SVJ odeslané na emailovou adresu [vybor@sokolovska130.cz](mailto:vybor@sokolovska130.cz), v níž bude uveden požadavek (na označení příslušného zvonku a poštovní schránky konkrétním jménem).
7. Člen SVJ je povinen sdělit výboru SVJ své kontaktní údaje (adresu, elektronickou adresu, telefon) a dále je povinen jej bezodkladně informovat o každé změně tohoto údaje.
8. Člen SVJ, který svou jednotku pronajme nebo ji přenechá k užívání třetím osobám, je povinen ve smlouvě s nájemcem, podnájemcem či uživatelem zajistit, aby tento vzal na vědomí pravidla pro správu domu a užívání společných částí a obsah domovního řádu a dodržoval je. V případě, že by osoby užívající jednotku nerespektovaly zásady spojené s tímto domovním řádem, vyzve SVJ člena SVJ ke sjednání nápravy či náhradě vzniklých škod. Člen SVJ nese odpovědnost za konání osob, jimž jednotku poskytl.
9. Člen SVJ je povinen bezodkladně písemně informovat výbor SVJ o pořízení psa nebo že byt poskytl do užívání třetím osobám, a to elektronicky e-mailem na adresu [vybor@sokolovska130.cz](mailto:vybor@sokolovska130.cz). Člen SVJ sdělí výboru SVJ identifikační údaje těchto osob (jména a adresy), dále informuje výbor o tom, jaké klíče/čipy a v jakém počtu těmto osobám poskytl.

- 10.** Člen SVJ je povinen platit předepsané úhrady dlouhodobých záloh na opravy a investice do společných prostor a za služby spojené s užíváním bytu řádně a včas ve stanoveném termínu, tj. nejpozději do 25. kalendářního dne v měsíci.
- 11.** Každý uživatel bytu je povinen dbát o řádný provoz a technický stav domu. K zabezpečení požadovaného technického stavu domu se provádí základní údržba domu, technické prohlídky, revize a zkoušky, běžné opravy, generální opravy, modernizace a rekonstrukce dle platných právních předpisů.
- 12.** Každý uživatel bytu se zdrží všeho, co brání údržbě, opravě, úpravě, přestavbě či jiné změně domu nebo pozemku, o nichž bylo řádně rozhodnuto; jsou-li prováděny uvnitř bytu nebo na společné části, která slouží výlučně k užívání člena SVJ, umožní do nich přístup, pokud k tomu byl předem vyzván ze strany SVJ. To platí i pro umístění, údržbu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby vody, plynu, tepla a jiných energií. V případě porušení této povinnosti odpovídá uživatel bytu za škodu, která v jeho důsledku vznikla.
- 13.** V případě zjištění závady nebo poškození na společných částech domu, na společném zařízení, na společných částech nacházejících se v bytě je každý uživatel bytu povinen závadu neprodleně nahlásit výboru SVJ, a to buď osobně v kanceláři SVJ nebo elektronicky e-mailem na adresu [vybor@sokolovska130.cz](mailto:vybor@sokolovska130.cz), v případě poruchy výtahu informuje smluvní organizaci zabezpečující servis zařízení a opravy na kontaktech uvedených uvnitř i vně výtahu.
- 14.** Každý uživatel bytu je povinen po předchozím vyzvání ze strany SVJ umožnit přístup do bytu či společné části sloužící k výlučnému užívání za účelem zjištění technického stavu bytu. V případě neposkytnutí součinnosti ponese náklady na odstranění poruchy či následků havárie uživatel bytu, který tuto součinnost neposkytl nebo ji poskytl s prodlením.
- 15.** Ve výjimečných případech (havárie, ohrožení života a zdraví osob) může být prostor ve vlastnictví člena SVJ zpřístupněn bez souhlasu člena SVJ. O tomto zásahu musí být člen SVJ neprodleně vyrozuměn, současně musí být o takovém zásahu pořízen písemný protokol.
- 16.** Uživatel bytu je povinen nahlásit výboru SVJ svou nepřítomnost v bytě, pokud má být delší než dva (2) měsíce, včetně označení osoby, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu, bude-li toho nezbytně zapotřebí. Nemá-li uživatel bytu takovou osobu po ruce, je touto osobou kterýkoli člen výboru SVJ.
- 17.** Uživatel bytu je povinen zajišťovat na své náklady opravy bytu a jeho příslušenství tak, aby nedošlo k zanedbání řádné údržby.
- 18.** Veškerá zařízení a části domu, WC a vodovodní zařízení smějí být používána pouze k účelům, pro které jsou určena, nesmí do nich být odhazováno ani vyléváno žádné smetí, odpadky, jedovaté látky či nevhodné a nebezpečné materiály. Uživatel bytu, který na takovém zařízení či společné části domu způsobí škodu neobvyklým či nevhodným používáním těchto zařízení, nahradí ji v plném rozsahu.
- 19.** Každý uživatel bytu je povinen nepřetěžovat elektrickou instalaci používáním náročnějších spotřebičů, než připouští norma a umožňuje technický stav elektroinstalace v bytě a v domě.  
Každý uživatel bytu je povinen řídit se/dodržovat návody k obsluze k jednotlivým elektrickým spotřebičům a zařízením.
- 20.** Každý uživatel bytu je povinen používat pouze takové plynové spotřebiče (sporák), které jsou v dobrém technickém stavu, se spolehlivými uzávěry.
- 21.** Každý uživatel bytu je povinen pravidelně, alespoň 4x ročně, protáčet uzávěry radiátorů, ventilů teplé a studené vody a uzávěrů přívodu vody do nádrže klozetové mísy, aby nedošlo k jejich znehybnění, a průběžně kontrolovat odkapávání vody z ventilů (baterií) a únik vody na klozetu.

22. Každý uživatel bytu je povinen nepouštět do domu podezřelé, podnapilé osoby nebo jiné neznámé osoby, které nedokáží vysvětlit účel vstupu a všimnout si pohybu těchto osob v domě.
23. Každý uživatel je povinen vypínat osvětlení nebo jiná elektrická zařízení ve společných prostorách včetně topných těles v prostorách sušáren, pokud jejich provoz není nutný.
24. Je zakázáno skladovat ve sklepních kójičích věci, které mohou být zdrojem šíření nepříjemného zápachu a potravinu podléhající zkáze nebo zvláště aromatické látky vyžadující trvalé větrání.

#### **Čl. IV.**

##### **Užívání společných prostor**

1. Všechny osoby jsou při užívání společných částí domu, pozemku a společných zařízení domu povinny řídit se právními předpisy, pokyny výrobce nebo správce technických zařízení a usneseními orgánů SVJ schválenými v souladu s obecně závaznými právními předpisy a stanovami.
2. Společné prostory domu se užívají jen k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních uživatelů bytů v domě.
3. Společné prostory domu jsou v souladu s platnými předpisy monitorovány kamerovým systémem se záznamem.
4. Bez souhlasu SVJ není dovoleno využívat společné prostory v domě k soukromým účelům (dílna, sklad, aj.). Není dovoleno odebírat elektrickou energii ze zásuvek ve společných prostorách domu pro soukromé účely.
5. Umístování/odkládání jakýchkoliv předmětů ve společných prostorách je zakázáno. Ve společných prostorách je mj. zakázáno ukládání odpadů, snadno vznětlivých, hořlavých a jinak nebezpečných předmětů a látek (např. nafta, benzín, výbušniny), věcí, které mohou být zdrojem šíření škůdců, zápachu, zvláště aromatických látek vyžadujících trvalé větrání, motorových vozidel a všech prostředků používajících jako zdroj baterie jakéhokoliv typu.
6. Každý uživatel bytu dbá na to, aby ve společných prostorách byla uzavřena okna, aby nedocházelo k prochlazení prvních nadpodlažních jednotek a domu, vnikání živočichů a také z důvodu bezpečnosti. Větrání ve společných prostorách musí být provedeno krátkodobě, s opětovným uzavřením oken, každý uživatel bytu je povinen zavírat okna (vč. lodžii) v průběhu topné sezóny ve všech společných prostorách. To neplatí pro sušárny, v nichž platí speciální režim větrání.
7. Každý člen SVJ odpovídá za oprávněné používání klíčů/čipů od společných prostor, každou ztrátu klíčů/čipů je člen SVJ povinen neprodleně oznámit výboru SVJ. Výměnu vadných nebo poškozených zámků mohou provádět pouze členové výboru SVJ nebo osoba pověřená SVJ.
8. Přísně se zakazuje bezdůvodná a neoprávněná manipulace s uzávěry teplé užitkové vody, studené pitné vody, tepla, plynu, s rozvaděči elektrického proudu, s vodoměry na teplou a studenou vodu, měřicími přístroji na dodávku tepelné energie na vytápění. S hlavními uzávěry je oprávněna manipulovat pouze oprávněná osoba, tj. člen výboru SVJ nebo pověřená smluvní organizace zabezpečující servis a opravy na tomto vybavení. Jiná osoba může s uzávěry manipulovat pouze v případě havárie nebo vážné závady, která ohrožuje bezpečnost nebo může způsobit škody.  
Osoba, která uzavřela hlavní uzávěr, musí zajistit, aby jeho uzavření jakož i opětovné otevření bylo včas uživatelům bytů oznámeno.

9. Uživatelé bytů poučí nezletilé osoby žijící s nimi ve společné domácnosti přiměřeně s ohledem na jejich věk o pravidlech bezpečnosti v domě a jeho přilehlém okolí, základních zásadách domovního řádu, a pravidlech platících při užívání výtahu.
10. V domě je zakázáno se pohybovat na jakýchkoli dopravních prostředcích (např. kolo, koloběžka, zařízení na bateriový, benzínový pohon nebo jiný alternativní pohon, vyjma invalidních vozíků a jejich příslušenství).
11. Je zakázáno vstupovat na střechu domu. Přístup je povolen pouze pověřeným osobám za účelem opravy a údržby.
12. Ve společných prostorách je mj. zakázáno konzumovat alkohol a užívat jakékoli omamné a psychotropní látky.
13. Uživatelé bytů jsou povinni se zdržet užívání lodžii jako skladiště a musí zajistit, aby předměty na nich umístěné byly zabezpečeny proti pádu, platí i pro parapety oken.
14. Výbor SVJ zajišťuje kontrolu nad využitím společných částí domu v porovnání s jejich původním určením.

## **Čl. V.**

### **Sušárny, kočárkárny**

1. Sušárna je určena jako prostor k sušení prádla. Je zakázáno v sušárnách skladovat jakékoliv věci.
2. V sušárnách je třeba větrat, a to v souladu se speciálním režimem větrání.
3. Sušárny se využívají dle dohody uživatelů bytů v jednotlivých vchodech v budově. SVJ nenese žádnou zodpovědnost za případné poškození nebo ztrátu věci. Všichni uživatelé jsou povinni dodržovat v sušárnách pořádek a řídit se pokyny SVJ.
4. Kočárkárna je určena výhradně k dočasnému uskladnění dětských kočárků. SVJ nenese žádnou zodpovědnost za případné poškození nebo ztrátu dětských kočárků v kočárkárně. Všichni uživatelé jsou povinni dodržovat v kočárkárnách pořádek. Je zakázáno v kočárkárnách skladovat nepojízdné a nepoužívané dětské kočárky či jejich části.

## **Čl. VI.**

### **Kolárny**

1. Kolárna je výhradně určena jen jako prostor k dočasnému uskladnění jízdních kol vč. dětských. Do kolárny lze umístit jen odpovídající počet kol dle předpřipravených držáků.
2. V kolárně je zakázáno parkovat motorová, elektrická či jiná vozidla na jakýkoliv alternativní pohon.
3. Společný prostor koláren je opatřen automatickým zámekem na čip. Každý člen SVJ má právo požádat o přístup do kolárny skrze čip. Výbor SVJ vede z důvodu ochrany majetku členů SVJ seznam osob, kterým čip od kolárny vydal.
4. SVJ nenese žádnou zodpovědnost za případné poškození nebo ztrátu kola v kolárně. Kola (vč. snímatelného vybavení, např. pumpička, tachometr, nářadí atd.) jsou do kolárny umístěna na vlastní nebezpečí majitelů. Zamykat kola v kolárně je žádoucí. Na kolárnu se vztahuje pouze pojištění proti násilnému vniknutí.
5. Všichni uživatelé jsou povinni dodržovat v kolárnách pořádek. Je zakázáno v kolárně skladovat kola nepojízdná, nepoužívaná či jejich části. Do kolárny lze umísťovat pouze kola čistá.
6. Všichni uživatelé bytů si v kolárně při manipulaci s koly počínají tak, aby nedocházelo ke škodám na majetku SVJ nebo dalších osob.

7. V případě zjištění nedostatků, např. odcizení kola, škody na kolech či vybavení kolárny, nedostatečného uzamčení kolárny atd., je nutné okamžitě vyrozumět výbor SVJ elektronicky e-mailem na adresu [vybor@sokolovska130.cz](mailto:vybor@sokolovska130.cz)

## Čl. VII.

### Odemykání a zamykání domu

1. Dům je opatřen automatickým elektronicky řízeným tříbodovým bezpečnostním zámkem, k jehož otevření slouží jedinečné čipy a signál vyslaný z domácího telefonu.
2. Všichni uživatelé bytů dbají na to, aby vstupní dveře nebyly zavírány s vysunutým aretačním kolíkem (zajištění dveří v otevřené poloze) na samouzavíracím zařízení dveří. Při zajišťování dveří v otevřené poloze je nutná přítomnost uživatele bytu, který dveře takto otevřel.
3. Každý uživatel bytu odpovídá za řádné používání čipů od domu, každou ztrátu čipu je jeho držitel povinen neprodleně oznámit výboru SVJ.

## Čl. VIII

### Zajištění požární bezpečnosti v domě

1. Každá osoba v domě je povinna si počínat tak, aby nedošlo ke vzniku požáru. K zajištění předpisů v oblasti požární bezpečnosti v domě se přísně zakazuje:
  - a) kouřit a používat otevřený oheň ve společných částech domu,
  - b) umisťovat na schodištích, podestách schodišť, v chodbách, sklepních prostorách, na společných lodžích a jiných společných prostorách s obdobným účelovým určením (např. přístupy k rozváděčům a hydrantům) jakékoli předměty, které by zúžily stávající šířku únikové cesty, a tak omezily pohyb osob v této chráněné únikové cestě,
  - c) umisťovat či odkládat v únikové cestě hořlavé předměty,
  - d) bezdůvodně či neoprávněně manipulovat se zařízeními sloužícími k požární ochraně umístěnými v domě (např. hydranty, rozvody požární vody, hasicí přístroje, ventilační klapky), či tato zařízení poškozovat,
  - e) skladovat ve sklepích, sklepních kójiích či společných prostorách jakékoli hořlaviny, tlakové lahve s plynem či látky snadno vznětlivé či jinak lidskému zdraví nebezpečné,
  - f) parkovat motorová, elektrická či jiná vozidla na jakýkoliv alternativní pohon ve společných prostorách domu.
2. V případě vzniku požáru je nutno okamžitě ohlásit požár Hasičskému záchrannému sboru ČR a zahájit hašení požáru, varovat ostatní osoby v domě, pomoci osobám se sníženou pohyblivostí a nezletilým.
3. Každý uživatel bytu je povinen dbát, aby hasicí zařízení v domě bylo vždy v provozuschopném stavu a o případných závadách neprodleně informovat výbor SVJ.

## Čl. IX.

### Zajišťování pořádku a čistoty v domě

1. Všechny osoby jsou povinny udržovat v domě pořádek a čistotu.
2. SVJ zajišťuje provedení úklidových prací ve všech společných prostorách domu včetně spojovacích chodeb k sušárnám a kolárnám prostřednictvím smluvní organizace. Rozsah úklidu je dán uzavřenou smlouvou. V uzavřených suterénních místnostech (sušárny, kolárny) udržují pořádek uživatelé bytů, kteří místnosti používají. Úklid chodeb ke sklepním kójím provádí podle potřeby uživatelé příslušných bytů.
3. Každý uživatel bytu je povinen ihned odstranit znečištění společných částí domu a přilehlých pozemků, které způsobí, pokud tak neučiní, zajistí úklid SVJ prostřednictvím třetí osoby na jeho náklady.
4. Smetí a odpad je zakázáno umísťovat mimo k tomu určené popelnice nebo kontejnery. Odkládání odpadků před vchodem do bytu není dovoleno ani krátkodobě. Zatrávněné plochy z obou stran domu mají okrasný účel, přísně se zakazuje znečišťování těchto prostor odkládáním odpadů.
5. Každý uživatel bytu je povinen si počínat tak, aby se předcházelo výskytu obtížného hmyzu a hlodavců v domě (dále jen „**škůdci**“) a jeho dalšímu rozšiřování. Ve společných prostorách je zakázáno ukládat věci, které by mohly být zdrojem šíření škůdců. Každý uživatel bytu je povinen neprodleně oznámit výboru SVJ výskyt škůdců. SVJ zajistí odborný zásah. Všichni uživatelé bytů jsou povinni poskytnout potřebnou součinnost, aby mohla být provedena účinná likvidace škůdců. Všichni uživatelé bytů jsou povinni na výzvu SVJ umožnit přístup do svého bytu, sklepní kóje nebo do společné části, která slouží výlučně k užívání člena SVJ/vlastníka jednotky. V případě, že uživatel bytu neposkytne nezbytnou součinnost, bude opakovaný zásah proveden na jeho náklady.
6. Vyhazování jakýchkoliv předmětů z oken nebo lodžii (například nedopalků z cigaret) je zakázáno.
7. Ve společných prostorách není dovoleno čistit boty, oděvy ani jiné předměty.

## Čl. X.

### Přestavby, úpravy, udržovací práce

1. Uživatelé bytů jsou povinni dbát povinností vyplývajících z ustanovení stavebního zákona. Stavební úpravy v bytě lze provádět jen v souladu se stavebními předpisy, je-li to třeba, po ohlášení stavebnímu úřadu či na základě stavebního povolení. Uživatelé bytů jsou povinni v případech, kde to stanoví občanský zákoník, provádět úpravy jen se souhlasem všech vlastníků jednotek nebo na základě smlouvy uzavřené se všemi vlastníky jednotek v domě. Bez souhlasu SVJ a bez stavebního povolení není dovoleno provádět takové opravy bytu a jeho zařízení, jimiž by byl měněn vzhled domu, ohrožena jeho statika, vodotěsnost vnějších a vnitřních povrchů budov (kotvení do střechy, fasády, do podlah) či požární bezpečnost, nebo jinak narušena funkčnost technického zařízení domu (vytápění, voda, elektrotechnika, vzduchotechnika, domácí telefon, společná televizní anténa apod.).
2. Při provádění stavebních prací v bytě je každý uživatel bytu povinen písemně oznámit termín provádění stavebních prací výboru SVJ a ostatním členům SVJ a dbát na to, aby práce byly prováděny pouze v pracovních dnech od 8.00 do 18.00 hod.

3. V případě, že uživatel bytu plánuje v bytě provádět hlučné práce, je povinen o svém záměru informovat písemně výbor SVJ, vyvěsit oznámení na nástěnku a uvést předpokládaný časový rozsah prací a kontaktní údaje.
4. Uživatel bytu je povinen stavební úpravy a udržovací práce provádět takovým způsobem, aby neohrožovaly, nepoškozovaly či jakýmkoliv jiným způsobem nenarušovaly užívání ostatních bytů a společných prostor.
5. Uživatel bytu je povinen při provádění stavebních prací ve svém bytě dodržovat pořádek ve společných částech domu, v případě znečištění společných částí domu je uživatel bytu povinen neprodleně zajistit úklid.
6. Každý uživatel bytu je povinen při provádění údržby, opravy, úpravy, přestavby či jiné změny uvnitř bytu nebo na společné části domu, která slouží výlučně k užívání člena SVJ, umožnit do nich přístup na základě výzvy SVJ pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části domu.
7. Každý uživatel bytu je povinen předat výboru SVJ ověřenou projektovou dokumentaci v případě, že provádí změnu stavby.
8. Každý uživatel bytu je povinen dodržovat zákaz zasahovat do stavebních konstrukcí po dobu záruční doby, neboť takové jednání by mohlo mít za následek ztrátu nároku na reklamační opravu, SVJ o běhu záruční doby uživatele bytů vyrozumí.
9. Každý uživatel bytu je povinen dodržovat zákaz neprovádět změny vodovodního, elektrického, plynového či jiného systému mající vliv na společnou funkci užívanou jinými vlastníky jednotek.  
Uživatelé bytů nejsou oprávněni provádět jakékoliv stavební úpravy a jiné podstatné změny na domě a na společných částech domu.  
Uživatelé bytu nejsou oprávněni provést zásadní změny lodžie včetně barvy či zasklení lodžie, provést výměnu oken či montáž venkovních rolet/žaluzií, manipulovat se zvonkovými tably a vyměňovat domácí telefony, zasahovat do datových rozvodů a technologií, společné televizní antény (STA) a satelitu (SAT), včetně bytové zásuvky.

## **Čl. XI.**

### **Klid v domě**

1. Uživatelé bytů jsou povinni užívat byt a společné prostory v souladu s dobrými mravy. Všechny osoby jsou povinny chovat se v domě tak, aby v průběhu celého dne neobtěžovaly ostatní uživatele bytů pronikáním imisí v míře nepřiměřené místním poměrům a podstatně omezující obvyklé užívání ostatních bytů zejm. hlukem, odpadem, kouřem, prachem, pylem, pachem, světlem, stínem, otřesy či jinými obdobnými účinky.
2. V době od 22.00 do 6.00 jsou všechny osoby povinny dodržovat noční klid. V této době se zakazuje používání hlučných přístrojů a nástrojů, hry na hudební nástroje, zpěvu a hlučné komunikace.  
Vedle povinnosti dodržovat noční klid jsou dále ve dnech pracovního klidu v době od 20.00 do 22.00 hod a v době od 6.00 do 8.00 hod všechny osoby povinny nepoužívat hlučné přístroje a zařízení ani nevykonávat jakoukoli činnost působící takový hluk, který by se šířil do okolí.



## Čl. XII.

### Držení domácích zvířat

1. V bytových jednotkách smějí být držena jen zvířata obecně považovaná za domácí, a to pouze v přiměřeném počtu. Chov a přechovávání nebezpečných druhů zvířat (šelem, plazů, krokodýlů atd.), je zakázáno. Komerční chov domácích zvířat či nadměrný počet chovaných zvířat je zakázán.
2. Vlastník zvířete je povinen dbát, aby nedocházelo k obtěžování zejména pachem, hlukem nebo znečišťováním společných částí domu a jeho okolí a aby nedocházelo k ohrožení bezpečnosti.
3. Vlastník zvířete musí dodržovat platné hygienické, veterinární a bezpečnostní předpisy a zásady, jakož i příslušné vyhlášky obce upravující podmínky chovu domácích zvířat.
4. Uživatel bytu nese plnou odpovědnost za domácí zvířata, která jsou v bytě jím užívaném držena, je povinen dbát, aby nedocházelo k rušení užívacího práva ostatních uživatelů bytů, a je odpovědný za případné škody, které zvířata způsobí.
5. Volné pobíhání zvířat po společných prostorách domu je zakázáno. Psi se mohou pohybovat ve společných prostorách domu pouze s náhubkem a na vodítku.
6. Znečištění, které zvíře způsobí ve společných prostorách a přilehlých pozemcích, je vlastník zvířete povinen ihned odstranit. Pokud vyvolá chov zvířete potřebu zvýšených nákladů na údržbu či úklid společných částí domu, nahradí vlastník zvířete tyto náklady SVJ.

## Čl. XIII.

### Vyvěšování a vykládání věcí, instalace doplňků a informačních zařízení

1. Uživatel bytu nesmí bez souhlasu SVJ na vnější konstrukce (okna, fasádu, střechu, lodžii, anténní stožár) umísťovat jakákoliv zařízení a předměty, např. antény, závěsné sušáky na prádlo, jiná zařízení pro příjem TV, satelitního a rádiového signálu, reklamu.
2. Na římsy a parapety na vnější straně oken a na fasádu je zakázáno umísťovat cokoli, co by mohlo ohrozit bezpečnost osob v domě či kolem něj. Při zalévání květin je třeba dbát na to, aby voda nestékala po opláštění budovy a do nižších podlaží.
3. Oznamení a reklamní tiskoviny budou umísťovány pouze na místě k tomu určeném.

## Čl. XIV.

### Postup při nedodržování domovního řádu

1. Neplní-li uživatel bytu povinnost udržovat byt tak, jak to vyžaduje nezávadný stav domu, a přímo hrozí nebezpečí, že dojde k poškození jiného bytu, je SVJ oprávněno činit opatření ke zjednáání nápravy i v případě, že nejde o ohrožení nezávadného stavu domu jako celku.
2. Uživatelé bytů, kteří jsou dotčeni jednáním jiného uživatele bytu, který porušuje své povinnosti, mají možnost obrátit se na soud a domáhat se toho, aby soud této osobě uložil povinnost zdržet se porušování jeho povinností, případně uložil povinnost odstranit následky jím provedených zásahů do práv dalších uživatelů bytů.

3. Na návrh SVJ může soud nařídit prodej jednotky toho člena SVJ, který i přes písemnou výstrahu SVJ porušuje své povinnosti způsobem podstatně omezujícím nebo znemožňujícím výkon práv ostatních uživatelů bytů.
4. Dohledem nad dodržováním domovního řádu je pověřen výbor SVJ. Pokud dojde k porušení povinností stanovených domovním řádem, SVJ upozorní na tato porušení osobu, která se závadného jednání dopustila, jedná-li se o nájemce, podnájemce nebo jiného uživatele bytu, pak i člena SVJ/vlastníka jednotky, a vyzve dotčenou osobu k odstranění závadného stavu.
5. Nebude-li závadný stav odstraněn v přiměřené lhůtě, rozhodne SVJ, zda bude splnění povinnosti odstranit závadný stav vymáháno prostřednictvím soudu či jiného příslušného orgánu. Výbor SVJ o tomto rozhodnutí vyrozumí člena SVJ/vlastníka jednotky. Došlo-li k zvláště závažnému porušení domovního řádu či byl-li způsoben zvláště závažný následek, svolá výbor SVJ za účelem dalšího rozhodnutí shromáždění SVJ. Zvláště závažným následkem se rozumí zejména vzniklá škoda značné výše či stav nezanedbatelného ohrožení bezpečnosti či zdraví uživatelů domu.
6. Veškeré náklady vzniklé v důsledku porušení povinností stanovených tímto řádem je povinna nahradit osoba, která se dopustila závadného jednání. Jde-li o nájemce či podnájemce nebo jiného uživatele, členy jejich společné domácnosti či návštěvy, ručí za splnění povinnosti nahradit náklady vzniklé v souvislosti s porušením domovního řádu člen SVJ/vlastník bytové jednotky, v jehož jednotce uvedené osoby přebývají, popř. během návštěvy přebývaly. Totéž platí i pro povinnosti nahradit škody vzniklé na společných částech budovy či ostatních jednotkách v budově a o úhradě nákladů vynaložených na svolání shromáždění dle předchozího odstavce.
5. V případě, že bude do společných prostor (vč. kočárkárny a kolárny) umístěna nepovolená věc, vyzve SVJ vlastníka této věci, aby ji v přiměřené lhůtě nejméně třicetidenní (30) odstranil. Neuposlechne-li vlastník věci výzvu ve stanovené lhůtě, odstraní věc na náklady vlastníka věci SVJ.  
Pokud nebude možné zjistit vlastníka věci, vyvěsí výbor SVJ na nástěnku výzvu k odstranění věci ze společných prostor ve lhůtě třicet (30) dnů ode dne vyvěšení výzvy na nástěnku. Nebude-li věc ve stanovené lhůtě ze společných prostor odstraněna, odstraní věc SVJ na náklady SVJ.  
Bude-li se jednat o věc uvedenou v čl. IV odst. 5 věta druhá, stanoví SVJ lhůtu k odstranění věci s přihlédnutím k charakteru a nebezpečnosti věci.

## **Čl. XV.**

### **Závěrečná ustanovení**

1. Ustanoveními domovního řádu nejsou dotčena práva a povinnosti vyplývající z jiných právních předpisů.
2. Základním zdrojem informací pro všechny uživatele bytů a osoby nacházející se v domě jsou nástěnky a [www.sokolovska130.cz](http://www.sokolovska130.cz)
3. Dotazy a podněty je možné posílat na emailové adresy výboru uvedené na nástěnce domu či webu SVJ nebo elektronicky e-mailem na adresu [vybor@sokolovska130.cz](mailto:vybor@sokolovska130.cz).
4. Tento domovní řád byl schválen shromážděním SVJ dne 27.9.2023.
5. Tento domovní řád je platný a účinný ode dne: 28.9.2023.