

# DOMOVNÍ ŘÁD

## Článek I Úvodní ustanovení

Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání bytů, nebytových prostorů a společných částí výše uvedeného domu (dále jen „dům“) včetně organizačních pravidel. Domovní řád přispívá k řádnému užívání domu, k jeho udržování na požadované úrovni a k zabránění jeho poškozování a znehodnocování. Dodržování zásad domovního řádu umožní bezpečnost při užívání domu a snížení nákladů při údržbě a opravách.

Ustanovení tohoto domovního řádu jsou závazná pro všechny osoby, které užívají jednotky, společné části domu a zařízení v domě, tzn. pro vlastníky jednotek a členy jejich domácnosti, pro jejich nájemce a pro všechny osoby, jimž vlastník jednotky umožní vstup do domu (dále jen „uživatel jednotky“) a budou vymáhána v souladu s ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník ve znění pozdějších předpisů.

## Článek 2 Základní pojmy

1. Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k bydlení.
2. Nebytové prostory jsou jednotlivé místnosti nebo soubory místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení (např. k podnikatelské, společenské, zájmové činnosti, garáže a ateliéry). Nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu ani společné části domu.
3. Příslušenstvím k bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem užívány (např. sklepní box, spížní komora mimo byt apod.).
4. Společnými částmi domu jsou části domu určené pro společné užívání, zejména základy, střecha, hlavní svíslé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, balkóny, terasy, prádelny, sušárny, kočárkárny, kotelny, výtahy, komíny, rozvody tepla a teplé vody, kanalizace, plynu, elektřiny, společné antény, a to i když jsou umístěny mimo dům.

## Článek 3 Práva a povinnosti z užívání jednotky

1. Uživatelé jsou povinni řádně užívat jednotku, společné části a zařízení domu a k tomuto řádnému užívání vzájemně vytvářet podmínky. Přitom se řídí především obecně závaznými předpisy a tímto domovním řádem.
2. Pokud to nezbytně vyžadují úpravy, provoz a opravy ostatních jednotek, případně domu jako celku, je uživatel bytu povinen na předchozí vyzvání umožnit správci přístup do jednotky za účelem zjištění jejího technického stavu, příp. instalace a údržby zařízení pro měření tepla a vody a umožnit odečet naměřených hodnot.
3. Ve výjimečných případech ohrožení života, zdraví osob nebo majetku bude zajištěno zpřístupnění jednotky policií i bez souhlasu uživatele jednotky. O tomto zásahu vyrozumí správce neprodleně uživatele jednotky a pořídí o zásahu písemný protokol.
4. V zájmu předcházení násilnému otevření jednotky z důvodu havárie apod., se doporučuje uživateli jednotky v případě déletrvajících nepřítomností zajistit možnost zpřístupnění jednotky.
5. Uživatel jednotky se musí zdržet všeho, čím by nad míru přiměřenou poměřům obtěžoval jiného, nebo čím by vážně ohrožoval výkon jeho práv. Proto zejména nesmí nad míru přiměřenou

poměrům obtěžovat sousedy hlukem, prachem, popílkem, kouřem, plyny, parami, pachy, pevnými a tekutými odpady, světlem, stíněním a vibracemi.

6. Každý uživatel jednotky je oprávněn užívat veškeré společné části domu jen podle jejich určení. 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. Uživatel jednotky je povinen nahradit škody, které na jiných jednotkách nebo společných částech nebo zařízení domu způsobil on sám, členové jeho domácnosti nebo osoby, jimž umožnil vstup do domu. Náhradou škody se rozumí buď uvedení do původního stavu, nebo náhrada v penězích. Bez souhlasu statutárního orgánu společenství a bez stavebního povolení není dovoleno provádět takové opravy jednotky a jejího zařízení, jimiž by byl měněn vzhled domu, ovlivněna jeho statika nebo jinak ovlivněna funkčnost technického zařízení domu (plyn, vytápění, voda, elektrotechnika, vzduchotechnika, domácí telefon, výtah, televizní anténa apod.).
8. Vlastník jednotky, který umožní užívání své jednotky třetím osobám, je odpovědný za to, že tyto osoby budou dodržovat domovní řád v celém rozsahu. Současně tento vlastník jednotky oznámí statutárnímu orgánu společenství počet osob, které budou takto jednotku užívat, aby bylo možno stanovit kalkulační klíč pro rozpočet společných nákladů. Pokud by osoby užívající jednotku nerespektovaly zásady stanovené tímto domovním řádem anebo obecně platné zásady slušného občanského soužití, má statutární orgán společenství právo vlastníka vyzvat jak k úhradě případně vzniklých škod, tak i k ukončení užívání jednotky třetími osobami.
9. Vlastník jednotky, který sám v domě nebydlí, je povinen oznámit statutárnímu orgánu společenství svou korespondenční adresu nebo jiný způsob kontaktu za účelem doručování nutných informací, pozvánek event. zjišťování stanovisek nebo rozhodnutí přijímaných per rollam. Za takto vzniklé zvýšené náklady (poštovné, telekomunikační poplatky apod.) je statutární orgán společenství oprávněn účtovat přiměřený poplatek.
10. Každý uživatel jednotky je povinen oznámit nejpozději do 30 dnů pravdivě změnu počtu osob užívajících jednotku v souhrnu nejméně tři měsíce v jednom kalendářním roce správci a statutárnímu orgánu společenství. Porušení této povinnosti může být výborem společenství sankcionováno.
11. Vlastník jednotky je povinen oznámit prodej jednotky statutárnímu orgánu společenství a správci. Současně je vlastník jednotky povinen provést odpočet měřidel a nahlásit tento odečet správci i statutárnímu orgánu společenství. Prodej nahlásit správci nejméně měsíc dopředu kvůli ukončení plateb přes inkasní středisko.

#### **Článek 4 Požární ochrana**

1. Každý uživatel jednotky je povinen počínat si tak, aby nezavdal příčinu ke vzniku požáru, neohrozil život a zdraví osob, zvířata a majetek; při zdolávání požárů, živelných pohrom a jiných mimořádných událostí je povinen poskytovat přiměřenou pomoc, nevystaví-li tím vážnému nebezpečí nebo ohrožení sebe nebo osoby blízké anebo nebrání-li mu v tom důležitá okolnost.
2. Základní povinnosti uživatelů v požární ochraně jsou dány obecně závaznými předpisy případně předpisy pro oblast požární ochrany stanovenými pro provoz domu.

## **Článek 5 Držení zvířat**

1. Uživatel bytu nese plnou odpovědnost za zvířata, která jsou v jednotce držena. Je současně povinen dbát, aby držením zvířat nedocházelo k rušení užívacího práva ostatních uživatelů jednotek a byla dodržována čistota v domě a jeho nejbližším okolí.
2. Majitelé zvířat odpovídají za to, že chování těchto zvířat není na obtíž ostatním uživatelům jednotek, zvláště v době nočního klidu (viz čl. 11).

## **Článek 6 Užívání společných částí domu**

1. Společné části domu se užívají jen k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních uživatelů jednotek. Umísťování předmětů, nepatřících k vybavení domu, není ve společných částech domu dovoleno.
2. Uživatelé jednotek jsou povinni zejména
  - neomezovat přístup k uzávěrům, hydrantům, měřičům, vstupům do zařízení CO,
  - neukládat v domě látky snadno vznětlivé či jinak nebezpečné a neužívat otevřený oheň,
  - zabezpečit, aby uložené věci nebyly zdrojem šíření hmyzu a hlodavců.
3. Ve společných částech domu (zejména ve výtahu) je zakázáno kouřit.

## **Článek 7 Prádelny, sušárny, mandlovny**

Způsob užívání prádelen, sušáren, mandloven stanoví statutární orgán společenství.

## **Článek 8 Vyvěšování a vykládání věcí**

1. Uživatel jednotky nesmí bez řádného povolení umísťovat na vnější konstrukce např. balkonů, lodžii a oken, na fasádu, střechu a anténní stožár jakékoliv zařízení a předměty.
2. Květiny v oknech, na balkónech apod. musí být zabezpečeny proti pádu. Při jejich zalévání je třeba dbát na to, aby voda nestékala a nesmáčela zdi.

## **Článek 9 Zajištění pořádku a čistoty v domě**

1. Uživatel jednotky je povinen udržovat v domě pořádek a čistotu a chránit společné části domu před jejich poškozením a vandalismem.
2. Vyklepávat koberce, rohožky apod. je možno pouze mimo dům a na místech k tomu určených.

## **Článek 10 Otevírání a zavírání domu**

1. Uživatelé jsou povinni zamykat dům podle rozhodnutí statutárního orgánu společenství.
2. Klíče od společných částí a zařízení domu, včetně těch prostorů, kde jsou umístěny hlavní uzávěry plynu, vody apod. jsou uloženy u osob podle rozhodnutí statutárního orgánu společenství, přičemž určené osoby jsou povinny (zejména pro případ havárie) umožnit každému uživateli jednotky přístup k nim.

## **Článek 11 Klid v domě**

1. Uživatelé jednotek jsou povinni užívat jednotky v souladu s dobrými mravy tak, aby neobtěžovali ostatní uživatele jednotek nadměrným hlukem.

2. Uživatelé jednotek jsou povinni dodržovat noční klid v době od 22:00 hod. do 6:00 hod.

## **Článek 12**

### **Technický provoz domu**

1. Z obecně platných předpisů a ze stanov společenství vyplývá pro vlastníky jednotek povinnost pečovat o řádný provoz a technický stav budovy. K zabezpečení požadovaného technického stavu domu se provádí: základní údržba domu, technické prohlídky, revize a zkoušky, běžné opravy, generální opravy, modernizace a rekonstrukce. V zájmu řádného provedení těchto prací je uživatel jednotky povinen umožnit přístup k vodovodní, plynové nebo elektrické instalaci, k topení a ke kanalizačnímu svodu. Rovněž tak je povinností zpřístupnit tato zařízení, která jsou společným vlastnictvím a nejsou součástí jednotlivých jednotek.

2. Mezi základní preventivní opatření k předcházení poruch patří:

a. uvnitř jednotky:

- i. nepřetěžovat elektrickou instalaci používáním náročnějších spotřebičů, než připouští norma a umožňuje technický stav elektroinstalace v jednotce a v domě;
- ii. používat plynové spotřebiče (sporák) pouze takové, které jsou v dobrém technickém stavu, se spolehlivými uzávěry, pravidelně kontrolovat těsnost spojů;
- iii. 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;
- iv. průběžně kontrolovat odkapávání vody z ventilů (baterií) a únik vody na klozetu (čerení hladiny).

b. ve společných částech domu:

- i. dodržovat pravidla pro používání výtahu (zejména počet osob, používání výtahu samostatně pouze osobami staršími 10 let), nepřetěžovat výtah;
- ii. dodržovat pravidla protipožární ochrany;
- iii. dodržovat zákaz kouření a manipulace s otevřeným ohněm ve všech společných částech domu;
- iv. udržovat všechny chodby, které slouží jako únikové cesty, tzn. všechny chodby v patrech s jednotkami a i vstupní prostory v 1.np (= první nadzemní podlaží) na západní straně a v 1. np na východní straně, volné; v těchto prostorách platí absolutní zákaz ukládání jakýchkoli předmětů (např. nábytku či nákupních vozíků);
- v. kontrolovat způsob větrání společných částí domu a po vyvětrání zavírat okna;
- vi. udržovat v domě pořádek a čistotu;
- vii. sušárny prádla a další prostory určené ke zvláštním účelům používat jen na nezbytně nutnou dobu tak, aby jejich použití bylo k dispozici i ostatním uživatelům jednotek.

3. Předepsané technické, bezpečnostní i protipožární prohlídky, zkoušky a revize jsou zajišťovány statutárním orgánem společenství a hrazeny z příspěvků na správu domu a pozemku.

### **Článek 13**

#### **Omezení, smluvní pokuty a jejich vymáhání**

1. Zákaz kouření a manipulace s otevřeným ohněm ve všech společných prostorách domu - chodby, výtahy, sklepy, schodiště atd. – pod smluvní pokutou 1.000 Kč.
2. Znečišťování blízkého okolí domu vyhazováním nedopalků cigaret (či jiného odpadu) z oken bytů a společných prostor – pod smluvní pokutou 1.000 Kč.
3. Zákaz odkládání jakéhokoli odpadu mimo sběrné nádoby na směsný odpad (s výjimkou vánočních stromků)  
Zákaz odkládání velkoobjemového odpadu, pneumatiky a stavební sutě do sběrných nádob na směsný odpad. Dále je zakázáno odkládat vedle kontejnerů nepotřebné věci všeho druhu.  
To vše pod smluvní pokutou 1.000 Kč.
4. Jakékoli hlučné stavební práce, např. při úpravách či rekonstrukci bytové jednotky mohou být prováděny pouze v pracovní dny mezi 8.00-18.00 h. Platí zákaz provádění takových prací mimo tyto hodiny, o svátcích a víkendech – pod smluvní pokutou 1.000 Kč.

### **Článek 14**

#### **Závěrečné ustanovení**

1. Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti, vyplývající z jiných, obecně závazných předpisů.

Domovní řád byl schválen usnesením shromáždění dne 31.5.2016.