

Domovní řád

Společenství vlastníků RYBÁRNA Most, tř. Budovatelů 3067-3079

Za účelem zabezpečení pořádku a čistoty v domě, k zajištění podmínek řádného užívání bytů a společných prostor v domě a v zájmu vytvoření prostředí zajišťujícího všem uživatelům výkon jejich práv, vydává **společenství vlastníků (dále jen SV)** tento domovní řád.

Čl. 1 Úvodní ustanovení

Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání domu, bytů, nebytových prostor a společných částí domu. Základní práva a povinnosti dotčených stran (SV, vlastník bytu, vlastník nebytového prostoru, pronajímatel bytu, nájemce bytu atd.) je stanovena zákonem č. 89/2012 Sb. v aktuálním znění (občanský zákoník), stanovami SV, smlouvou o správě domu, případně další legislativou.

Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti vyplývající z jiných právních předpisů.

Bydlící v domě a uživatelé nebytových prostor v domě jsou povinni se seznámit s domovním řádem a řídit se jím.

Čl. 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. Nebytovými prostorami není příslušenství bytu ani společné prostory (části) domu.
- 3) Příslušenstvím k bytu je sklepní či jiná místnost přiřazená k bytu.
- 4) Společnými částmi (prostory a zařízeními) domu jsou části domu určené pro společné užívání a společné konstrukce, zejména základy, střecha, hlavní svíslé a vodorovné konstrukce, vstupy, požární šachty, schodiště, chodby, výtahy, sušárna, kočárkárna, úklidové a skladové komory a místnost domovního výboru, prostory rozvody tepla a pro výměňkovou stanici, rozvody teplé, a studené vody, plynu, elektřiny, kanalizace, televizní a datové rozvody, společné antény.

Čl. 3 Práva a povinnosti bydlících v domě a uživatelů nebytových prostor v domě

- 1) Práva a povinnosti bydlících v domě a uživatelů nebytových prostor v domě upravuje příslušná legislativa, stanovy SV a tento domovní řád.
- 3) Zástupce SV je oprávněn vstoupit do bytu či nebytového prostoru za účelem zjištění technického stavu, provedení odečtu, kontroly, případně výměny měřidel tepla, teplé a studené vody, provedení oprav a úprav. SV provádí vstup do bytu nebo nebytového prostoru v souladu se stanovami za přítomnosti uživatelů.
Ve výjimečných případech (havárie, ohrožení života a zdraví osob, bezprostředně hrozící škoda na majetku) bude zástupcem SV zajištěno zpřístupnění bytu policií bez souhlasu bydlícího. O tomto zásahu vyrozumí zástupce SV bydlícího neprodleně a pořídí o zásahu písemný protokol.
- 4) Bydlící je povinen řádně užívat byt, společné části domu a řádně užívat plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu. Dále je povinen, po předchozím oznámení zástupcem SV, umožnit přístup do bytu či nebytového prostoru za účelem zjištění technického stavu bytu (nebytového prostoru), provedení oprav společných částí domu, provedení kontrol a výměn měřidel tepla, teplé a studené vody a provedení odečtu měřených hodnot.
- 5) V zájmu předcházení násilného otevření bytu nebo nebytového prostoru z důvodu havarijní situace se doporučuje oznámit SV kontakt na osobu zplnomocněnou ke zpřístupnění bytu.
- 6) Bydlící a uživatelé nebytových prostor jsou povinni při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním spolubydlícím výkon jejich práv. Výkon práv a povinností vyplývajících z nájemního či vlastnického vztahu nesmí bez právního důvodu zasahovat do práv a oprávněných zájmů jiných osob a nesmí být v rozporu s dobrými mravy.
- 7) Bydlící je povinen odstranit škody, které způsobil na společném zařízení a ve společných prostorách v domě, a to na své náklady.

- 8) Nepostará-li se bydlící o včasné provedení nutných oprav a údržby bytu či nebytového prostoru nebo neodstraní-li závady, za které odpovídá, má SV právo po předchozím upozornění bydlícího provést opravy a údržbu na jeho náklady.
- 9) Bydlící v bytě je povinen zdržet se provádění úprav bytu a jeho technického zařízení, jimiž by byl bez souhlasu SV a příslušného stavebního úřadu změněn vzhled domu, ohrožena statická bezpečnost konstrukcí nebo narušena činnost technického zařízení domu (plyn, vytápění, voda, kanalizace, elektro, vzduchotechnika apod.).
- 10) Bydlící v bytě či uživatel nebytového prostoru nesmí provádět stavební úpravy v bytě bez souhlasu SV a příslušného stavebního úřadu.

Čl. 4 Držení domácích zvířat

- 1) Bydlící nese plnou odpovědnost za domácí zvířata, která jsou v bytě držena (psi, kočky, hlodavci, hadi, ptáci, exotická zvířata apod.). Je současně povinen dbát, aby nedocházelo k rušení užívání práva ostatních obyvatel v domě, např. hlukem, zápachem, fyzickým ohrožením, šířením cizopasníků apod. Majitel zvířete je povinen odstranit jakoukoliv nečistotu způsobenou zvířetem v domě i v okolí domu.
- 2) Chovatel nebo držitel zvířete musí dodržovat a respektovat platné hygienické předpisy a zásady, jakož i veškeré vyhlášky obce upravující podmínky chovu a držení zvířat (zejména psů a koček).

Čl. 5 Užívání společných částí (prostorů a zařízení) domu

- 1) Společné části (prostory a zařízení) domu se užívají jen k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních bydlících v domě.
- 2) Umísťování a odkládání jakýchkoliv předmětů není ve společných prostorách dovoleno s výjimkou těch, které jsou k tomu určeny. Komunikační prostory (schodiště, chodby, haly apod.), které vedou k východu z objektu, jsou únikovými cestami pro případ požáru. Tyto prostory nesmí být nikdy zastavěny.
- 3) Bydlící a uživatelé nebytových prostor jsou povinni zejména:
 - zabezpečit, aby v domě nebyly ukládány látky snadno vznětlivé či jinak nebezpečné a nebylo užíváno otevřeného ohně,
 - zabezpečit, aby věci uložené ve sklepech nebyly zdrojem šíření hmyzu a hlodavců,
 - dbát zákazu kouření ve společných prostorách domu, ve výtahu a na vstupních schodech do domu,
 - dbát zákazu vstupu na střechu domu bez pověření zástupcem SV,
 - důrazně dbát zákazu neoprávněné manipulace s uzávěry rozvodů studené, teplé a požární vody, tepla a plynu, s rozvaděči a hlavními vypínači elektrické energie, s vodoměry na teplou a studenou vodu, měřicími přístroji na dodávku tepla a dalších médií. Uzavření domovních rozvodů a následné otevření je povinen si zajistit prostřednictvím zástupce SV.

Čl. 6 Používání kočárkárny

- 1) Užívání kočárkárny je bezplatné pokud nestanoví shromáždění SV jinak.
- 2) Pravidla pro používání vyvěšuje zástupce SV v kočárkárně.
- 3) Informace o způsobu výdeje klíčů k sušárně umísťuje zástupce SV ve vývěsce SV.
- 4) Klíče ke kočárkárně vydává zástupce SV oproti vratné záloze. Počet bezpečnostních klíčů je omezen.

Čl. 7 Vyvěšování a umísťování věcí ve společných prostorách

- 1) Vlastníci a uživatelé bytů a nebytových prostor nesmí, bez písemného souhlasu zástupce SV, umísťovat na vnější konstrukce domu (např. na vnější část lodžie, okna, fasádu domu, střechu, anténní stožáry apod.) jakákoliv zařízení nebo předměty.
- 2) Vlastníci a uživatelé bytů a nebytových prostor nesmí, bez souhlasu zástupce SV, vyvěšovat uvnitř domu vývěsky, plakáty a informační sdělení.
- 3) Vyvěšování informací na vnější straně bytových dveří nesmí být v rozporu s dobrými mravy a nesmí hrubě narušovat jejich vzhled.

- 2) Květiny a ostatní věci v oknech a lodžiích musí být zabezpečeny proti pádu. Při zalévání je třeba dbát na to, aby voda nestékala do nižších podlaží a nesmáčela zdi.
- 3) Pro stavbu a instalaci venkovních rozhlasových a televizních antén, případně dalších telekomunikačních zařízení a jejich svodů je třeba předchozího písemného souhlasu zástupce SV. Stavební úřad může nařídit přeložení nebo úpravu antén a zařízení, které ohrožují stavební stav domu, bezpečnost okolí anebo ruší vzhled domu.

Čl. 8 Zajištění pořádku a čistoty v domě

- 1) SV zajišťuje úklid společných prostor domu v souladu s rozhodnutím shromáždění SV. Informace o způsobu a lhůtách zajištění úklidu vyvěšuje při změnách ve vývěsce SV.
- 2) Vlastníci bytů a nebytových prostor a nájemníci jsou povinni v domě udržovat pořádek a čistotu. Jsou povinni vždy po sobě uklidit a dát do pořádku znečištění domu, které způsobili například při manipulaci s odpady, tekutinami, obuví znečištěnou při chůzi mimo chodníky. Jsou povinni uklidit a dát do pořádku i znečištění, které způsobili jejich návštěvy.
- 2) Odklizení sněhu z chodníků, které jsou ve vlastnictví SV, je zajišťováno dle rozhodnutí shromáždění SV. SV informuje o způsobu zajištění úklidu sněhu ve vývěsce SV.
- 3) Majitelé psů a koček jsou povinni dle příslušné vyhlášky města odstranit ihned znečištění způsobené zvířetem v domě a jeho okolí.
- 4) Vyklepávat koberce, rohožky apod. je možno pouze na místech k tomu určených. Je zakázáno jejich vyklepávání z oken, lodžií a o stěny domu.
- 5) Uživatelé bytů a nebytových prostor jsou povinni udržovat v pořádku vnější vzhled a čistotu bytových dveří, sklepních dveří a vstupů do nebytových prostor.

Čl. 9 Otevírání, zavírání a zamykání domu

- 1) Uživatelé bytů a nebytových prostor jsou povinni vždy zamykat dům. Odpovídají i za zamykání domu osobami, kterým svěřili klíče pro vstup do domu.
- 2) Klíče od společných prostor a zařízení domu jsou uloženy na místě určeném zástupcem SV. Informaci o uložení klíčů a jejich výdeji umísťuje zástupce SV ve vývěsce SV.
- 3) Otevírání a zavírání sklepních oken, za účelem větrání, je povoleno pouze za přítomnosti osoby, která větrání provádí. Ta je povinna, před svým odchodem okna, zkontrolovat a zavřít.
- 4) Uživatel jednotky bytu nebo nebytového prostoru, který si objednal servis nebo údržbu zařízení souvisejících s tímto prostorem je povinen zajistit vstup do potřebných prostor domu pro provedení objednané činnosti (jedná se například o telefonní a datové rozvody, elektrorozvody a podobně).

Čl. 10 Klid v domě

- 1) Bydlící jsou povinni užívat byt i nebytový prostor v souladu s dobrými mravy tak, aby neobtěžovali ostatní nadměrným hlukem.
- 2) Používat zařízení způsobující zvýšený hluk nebo vibrace je povoleno pouze v době od 8.00 do 21.00 hod. (jedná se například pračky, vysavače, domácí nářadí, audiovizuální techniku a další zařízení způsobující hluk větší než 60 dB).
- 3) Provádět stavební úpravy v bytě, které vyžadují souhlas SV a představují zvýšenou hlučnost, se smí provádět v době, která je v souladu s vydaným souhlasem.
- 2) V době od 22.00 do 6.00 hodin jsou bydlící povinni dodržovat noční klid.
- 3) Klid v domě jsou povinni dodržovat i uživatelé nebytových prostor.
- 3) Dojde-li k porušování zásad občanského soužití a sousedských vztahů, lze se domáhat ochrany u příslušného odboru státní správy, respektive soudní cestou.

Čl. 11 Povinnosti osob v případě požáru

- 1) Každý, který zpozoruje požár, je povinen jej uhasit, pokud je to možné, případně provést nutná opatření k zamezení jeho šíření a zajistit evakuaci.
- 2) Každý, kdo zpozoruje požár, je povinen neodkladně ohlásit požár ohlašovně požáru a současně sdělit, kdo a odkud volá a kde a co hoří (veřejná ohlašovna požáru na telefonním čísle 150).

- 3) Všechny osoby v domě jsou povinny postupovat podle instrukcí zástupců SV, a po příjezdu jednotky hasičů, velitele zásahu.
- 4) **Při opuštění domu v případě nebezpečí požáru je zakázáno používat výtahy (nebezpečí výpadku elektrické energie a uvíznutí ve výtahu).**
- 4) Chodby a schodiště musejí být pro případ evakuace vždy trvale volné.
- 5) Každý požár (a to i takový, který se podaří obyvatelům uhasit vlastními silami) jsou obyvatelé domu povinni ohlásit odpovědnému SV.

Důležitá telefonní čísla:

Všeobecná tísňová linka	112
Hasiči	150
Záchranná služba	155
Policie městská	156
Policie státní	158

Hlášení poruch: 800 136 018

Milan Böhm

Předseda výboru Společenství vlastníků
RYBÁRNA Most, tř. Budovatelů 3067–3079

Jiří Liška

Místopředseda výboru Společenství vlastníků
RYBÁRNA Most, tř. Budovatelů 3067–3079