

# DOMOVNÍ ŘÁD

Za účelem zabezpečení pořádku a čistoty v obytném bytovém domě, v zájmu lepšího sousedského soužití a zajištění podmínek řádného užívání bytů, nebytových prostorů, společných prostorů a zařízení domu vydává Společenství vlastníků jednotek domu Na Domovině 651/1 tento domovní řád:

## Část I.

### OBECNÁ USTANOVENÍ

#### Čl. 1 Užívání bytů (místností nesloužících k bydlení)

1. Základní práva a povinnosti pronajímatelů prostor v nemovitostech a správců nemovitosti (dále jen správce) a občanů i organizací při užívání pronajatých bytů upravuje občanský zákoník a při užívání nebytových prostorů (místností nesloužících k bydlení) zákon o nájmu a pronájmu nebytových prostor.

2. Správce domu (v převážné většině případů mandatář vlastníka nemovitosti jako mandanta) je povinen zajistit uživateli bytu (místností nesloužících k bydlení) plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním bytu (místností nesloužících k bydlení). Zejména je povinen udržovat a podle možností i zlepšovat, provádět řádnou údržbu domu a jeho zařízení a zajišťovat řádné plnění služeb, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu (místností nesloužících k bydlení).

3. Vlastník či uživatel bytu (místností nesloužících k bydlení) je povinen užívat jej, společné prostory a zařízení domu řádně a podle jejich určení, řádně používat služeb poskytovaných spolu s užíváním a zachovávat všechny předpisy o užívání bytového a domovního majetku. Je povinen dodržovat zásady sousedského soužití a ustanovení tohoto domovního řádu a vytvářet tak společně se správcem domu podmínky zaručující všem obyvatelům domu nerušené užívání bytů, místností nesloužících k bydlení (uživatel respektive vlastník) je povinen pečovat o ochranu majetku jak vlastního, tak i vlastníka nemovitostí před jakýmkoliv poškozením.

4. Vlastník resp. uživatel bytu (místností nesloužících k bydlení) nesmí provádět stavební úpravy ani jiné podstatné změny v prostorách a na zařízení bez předchozího souhlasu výboru společenství vlastníků, a to ani na svůj náklad. Je-li podle zvláštních předpisů (stavební řád) k takové úpravě nebo změně třeba souhlasu orgánů státní správy nebo jiné organizace, musí si vyžádat též tento souhlas.

Jedná se zejména o zavádění nebo změnu vodovodního, elektrického či jiného vedení, odstraňování a vyměňování kamen, zejména osazování olejových kamen, vysekávání otvorů do komínů, zazdívání nebo prorážení oken, přemísťování dveří, odstraňování nebo zřizování příček apod.

Výbor popř. správce může žádat, aby věci upravené bez jejich souhlasu byly uvedeny ve stanovené lhůtě do původního stavu. Vlastník resp. uživatel bytu (místností nesloužících k bydlení) odpovídá za případnou škodu, která vznikne neodborným provedením změn a úprav. Zřizovat rozhlasové a televizní antény, resp. reklamní nebo firemní štíty na střeších, balkonech, lodžích a fasádách (satelitní anténové kotouče) domu lze jen po projednání s výborem, a to postupem s ním dohodnutým.

5. Správce je oprávněn provádět stavební úpravy nebo jiné podstatné změny v bytě (místnostech nesloužících k bydlení) jen v dohodě s jeho vlastníkem. Vlastník či uživatel musí však provedení úprav nařízených státním orgánem (státní stavební dozor) a nutných oprav plynoucích z udržovací povinnosti správci strpět.

6. Vlastník resp. uživatel bytu (místnosti nesloužící k bydlení) je povinen umožnit pověřenému zástupci správce, aby provedl prohlídku bytu a jeho zařízení ve vhodné, předem sjednané době. Rovněž je povinen učinit taková opatření, aby v případě nutnosti, nebezpečí vzniku škody na majetku nebo životech či zdraví lidí (tj. např. při poruše vodovodního nebo plynového potrubí nebo elektrického vedení, při požáru, povodni a jiné živelní pohromě) zajistil v co nejkratší době otevření bytu, tj. např. zejména při delší nepřítomnosti mohl být vyrozuměn, ponechal klíče u sousedů, zajistil účast bezpečnostní služby apod.

## **Čl. 2 Udržovací povinnosti uživatele bytu (místností nesloužících k bydlení)**

1. Vlastníci bytů (nebytových prostorů) jsou povinni zajišťovat na své náklady řádné a včasné provádění veškeré údržby a oprav v bytě a všechny práce spojené s obvyklým udržováním bytu, jeho příslušenství a vybavení. Dále pak přispívají na údržbu a opravy společných prostor, konstrukcí a zařízení domu, jejichž jsou spoluvlastníky, dohodnutou částku do fondu oprav, který podle dále uvedených zásad obhospodařuje správce.

2. Vlastník resp. uživatel bytu je povinen na své náklady odstranit závady a poškození, které způsobil v domě sám, nebo jež způsobil osoby, které s ním bydlí, resp. byly u něj na návštěvě.

3. Vlastník resp. uživatel bytu je povinen oznámit bez zbytečného odkladu výboru potřebu těch oprav, které je povinen vlastník domu provádět na svůj náklad.

4. Nepostará-li se vlastník, resp. uživatel bytu o včasné provedení drobných oprav a obvyklé údržby bytu nebo neodstraní-li závady, za které odpovídá, má výbor právo učinit tak po předchozím upozornění vlastníka resp. uživatele na jeho náklad sám.

## **Čl. 3 Úhrada za užívání bytu (místností nesloužících k bydlení) a za služby s tím spojené**

1. Výbor **event. správce domu** je povinen písemně oznámit novému vlastníkovu bytu (nebytového prostoru) výši fondu oprav a záloh na služby a všem vlastníkům oznamovat případné změny i výši doplatku nebo přeplatku vyúčtovaných nákladů a plateb za služby.

2. Vlastník, resp. uživatel bytu (nebytových prostor) je povinen oznámit výboru nejpozději do jednoho měsíce skutečnosti rozhodné pro stanovení výše předpisu plateb (fondu oprav a úhrad za služby), které jsou spojené s užíváním bytu (nebytového prostoru).

### **Část II.**

## **ZVLÁŠTNÍ USTANOVENÍ**

### **Čl. 4 Užívání společných prostor a zařízení**

1. Společných prostor a zařízení, jimiž se rozumějí všechny prostory a zařízení, které nejsou na základě platné smlouvy z titulu vlastnického práva oprávněně užívány jedním nebo více

(vlastníky či uživateli), se užívá jen k účelům, ke kterým byly určeny. Vchody, chodby a schodiště, dvory a jiné společné prostory se udržují volně.

2. Pronajímatel popř. správce zajišťuje pořádek a čistotu ve společných prostorách domu, pokud se vlastníci či uživatelé bytů dobrovolně nezaváží k provádění těchto prací. O čistotu a pořádek v prostorách, které jsou smluvně pronajaty k užívání nájemci nebo ke společnému užívání jen několika uživatelům, starají se tito uživatelé. Způsobí-li mimořádné znečištění společných prostor nebo chodníku vlastník či uživatel bytu (nebytového prostoru) nebo jiná zjištěná osoba, jsou povinni toto znečištění neprodleně odstranit, jinak bude odstraněno na jejich náklad pronajímatelem popř. správcem. Jestliže znečištění vzniklo provozem (např. přisunem nebo odsunem materiálu, zboží apod.) obchodní, stavební či jiné organizace, musí být odstraněno tím, kdo znečištění zavinil nebo z jehož provozu vzniklo, v pochybnostech ten, kdo užívá v domě nebytový prostor nebo byt. Nelze-li zjistit, kdo za znečištění odpovídá, musí znečištění odstranit správce na náklady domu.

3. Smetí a odpadky se vysypávají pouze do nádob k tomu určených a takovým způsobem, aby byla zachována co největší čistota. Nádoby na tuhý domovní odpad (popelnice) musí být umístěny na místě přístupném obyvatelům domu, kde nezpůsobují hygienické nebo estetické závady a odkud lze nádoby bez zvláštních obtíží a časových ztrát vynášet ke sběrným vozům. Předměty, které nesmějí být do sběrných nádob ukládány, určuje řád pro odvoz domovních odpadků. Zejména není dovoleno do sběrných nádob sypat suť, posekanou trávu, suroviny určené pro lidový sběr apod. Nádoby by měly být trvale uzavřeny, aby se do nich nemohli dostat někteří hlodavci a aby se nešířil okolím nepříjemný zápach.

4. Větrání bytů do vnitřních prostorů domu je zakázáno.

## **Čl. 5 Zajištění pořádku a čistoty v domě**

1. Pronajímatel popř. správce je povinen zajistit pořádek a čistotu ve společných prostorách domu a na přilehlých nemovitostech, pokud nebude dohodnuto jinak.

2. Výkonem úklidových prací se rozumí udržování čistoty a pořádku ve společných prostorách domu, na dvoře a dalších plochách příslušejících k domu, a to v tomto rozsahu.

- a) stírání a mytí chodeb, schodišť, odpočívadel jednou týdně,
- b) čištění garážových stání, volných prostor sklepů, apod. 1 x za rok,
- c) zametání chodníku dle potřeby, minimálně 1 x týdně,
- d) mytí osvětlovacích zařízení, oken, dveří domu ve společných prostorách, mytí omyvatelných částí stěn, chodeb, schodišť, výtahové kabiny 1 x rok,
- e) údržba zeleně přilehlých komunikací,
- f) čištění a udržování prostor kolem odpadkových nádob ( popelnic, kontejnerů ), čištění a udržování schůdnosti chodníků a přístupových cest k domu a jeho společným zařízením domu ( zametání, odklízování sněhu, posypávání při náledí, odstraňování námrazků apod.) a to způsobem stanoveným platnými předpisy ( zákon o místních komunikacích, silniční zákon apod.),

## **Čl. 6 Informační zařízení v domě**

1. Vývěsky a nápisy a jiná informační zařízení (např. neonové a jiné reklamy) mohou být umístěny na domech a uvnitř domu jen se souhlasem vlastníka resp. výboru, případně o tom musí být sepsána nájemní smlouva. Je-li k tomu třeba souhlas státního orgánu, musí být předem vyžádán.

2. Jakmile právo na umístění informačního zařízení zanikne, odstraní je jeho vlastník a uvede svým nákladem vše do původního stavu.

3. Vlastníci a uživatelé bytů a nebytových prostorů jsou povinni v blízkosti svých zvonků vyznačit své jméno a jména podnájemníků, resp. označení firmy. Zvonkové tablo u vchodu do domu je předmětem údržby správce, povinnost označit příslušný zvonek je však povinností vlastníka, resp. uživatele.

4. Výbor umístí na viditelném místě nástěnku, na které budou vlastníci a uživatelé bytových i nebytových jednotek informováni o spojení na správce domu, policii, hasiče, lékaře, o opatřeních správce při provozu, opravách a údržbě domu, o havarijní - poruchové službě.

### **Čl. 7 Ostatní zařízení v domě**

1. Ke komínovým dvířkům, k hlavním uzávěrům vody a plynu, kanalizačním čistícím otvorům a jiným podobným zařízením, pokud jsou ve společných prostorách, musí být vždy zajištěn volný přístup. Jsou-li tato zařízení v místnostech určených k výhradnímu užívání uživateli, bytu nebo nebytové prostory, musí být učiněna taková opatření, aby k nim byl v případě nutnosti přístup i za nepřítomnosti uživatele, bytu nebo příslušníků jeho domácnosti nebo po skončení provozu v provozních nebytových prostorách.

2. Osoba, která uzavřela domovní uzávěry vody, plynu apod., musí zajistit, aby jejich uzavření a opětné otevření bylo všem vlastníkům a uživatelům bytů a nebytových prostor oznámeno.

### **Čl. 8 Klíče a jejich užívání**

1. Každý vlastník či uživatel má právo na dva klíče od hlavních vstupních dveří do domu. Další klíče od domu apod. si vlastník či uživatel může opatřit s vědomím výboru na svůj náklad a bez nároku na náhradu.