

**DOMOVNÍ ŘÁD**  
**Společenství vlastníků K.Čapka 1720/4, 741 01 Nový Jičín**  
**IČ 031 045 59**

**I. ÚVOD**

Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání bytů a příslušenství k bytům ( dále jen jednotek), společných částí domu a nebytových prostor v domě ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví Společenství vlastníků K.Čapka 1720/4 ( dále jen SV ) a je závazný pro všechny uživatele jednotek a členy jejich domácností, pro jejich nájemníky (dále jen uživatel jednotky) a pro všechny osoby , jimž uživatel jednotky umožní vstup do budovy. Základní úprava vzájemných vztahů mezi Společenstvím vlastníků a jeho členem je v této oblasti upravena stanovami Společenství vlastníků, občanským zákoníkem, platnou nájemní smlouvou a jinými obecně závazným předpisy.

Výkon práv vyplývajících z nájemní smlouvy nebo z vlastnictví jednotky nesmí bez právního důvodu zasahovat do práv a oprávněných zájmů jiných osob a nesmí být v rozporu s dobrými mravy. Nedodržení povinností a porušení zákazů stanovených tímto domovním řádem považuje Společenství vlastníků za hrubé porušení stanov, dobrých mravů, zásad slušnosti, pořádku a soužití v domě .

**II. Základní pojmy**

1. Jednotka zahrnuje byt jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech domu.
2. Byt je místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení.
3. Nebytový prostor je místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k jinému účelu než bydlení.
4. Společné části domu jsou ty části domu, které podle povahy slouží všem uživatelům jednotek společně, jako jsou např. sušárna, mandlovna a dále části domu vymezené obecně závaznými předpisy.
5. Za oprávněnou osobu je považován člen orgánu SV , příp. jiná fyzická nebo právnická osoba jednájící z titulu pověření orgánu SV .
6. Domácnost tvoří fyzické osoby, které spolu trvale žijí a společně uhrazují náklady na své potřeby.

**III. Základní práva a povinnosti vyplývající z užívání jednotky**

1. Uživatel jednotky ( nebytového prostoru ) má zejména právo na :
  - a) plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním jednotky včetně užívání společných částí domu a jejich zařízení v souladu zejména se stanovami SV, tímto domovním řádem, nájemní a podnájemní smlouvou ,
  - b) vyžadovat po orgánu SV, aby v přiměřené míře odstranil závady na společných částech domu a jejich zařízeních, které brání uživateli jednotky v jejich řádném užívání.
  - c) vyžadovat po orgánu SV opravy v jednotce ( nebytovém prostoru ), které je povinno provádět a hradit SV,
  - d) bezporuchové užívání služeb spojených s bydlením ( užíváním nebytového prostoru ), které jsou zajišťovány prostřednictvím SV,
  - e) provádět údržbu v jednotce a nebytovém prostoru formou drobných oprav a úprav,

2. Uživatel jednotky ( nebytového prostoru ) má zejména povinnosti :

a) udržovat svou jednotku ( nebytový prostor ) 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. Veškeré společné prostory je oprávněn užívat jen podle jejich určení. Dále je povinen bez zbytečného odkladu oznamovat orgánu SV závady v jednotce ( nebytovém prostoru), které je povinno odstranit SV,

b) nahradit škody, které na jiných jednotkách nebo společných částech nebo zařízení domů způsobil on sám, členové jeho domácnosti nebo osoby, jimž umožnil vstup do budovy, nebo kterým jednotku pronajal. Náhradou škody se rozumí buď uvedení do původního stavu, nebo náhrada v penězích. Neučiní – li tak, odstraní je po upozornění povinného uživatele jednotky SV na jeho náklad,

c) řádně užívat jednotku, nebytové prostory a společné části domu v souladu s domovním řádem, se stanovami SV, pokyny SV, nájemní a podnájemní smlouvou, a dalšími obecně závaznými předpisy,

Rovněž je povinen řádně užívat veškerá plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním jednotky ( nebytovým prostorem),

d) nesmí provádět jakékoliv stavební a technické úpravy v jednotce (nebytovém prostoru) bez předchozího písemného souhlasu orgánu SV ( např. změna dispozic jednotky, rekonstrukce a modernizace bytového jádra , zásah do společných částí domu, vzduchotechniky, domácího telefonu, rozvodů STA, elektřiny, plynu a vody, výměna podlahové krytiny, výměna radiátorů, zásah do příček, bourání spíží skříňě).

e) po předchozím oznámení umožnit přístup oprávněné osoby do jednotky ( nebytových prostor ) k umístění, údržbě a kontrole zařízení pro měření, regulace spotřeby vody, plynu a jiných energií. Rovněž je povinen umožnit přístup do jednotky (nebytových prostor ) pro účely ověření, zda provedené stavební a technické úpravy nemění dispozice jednotky, neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části domu , příp. neohrožují či nepoškozují užívací práva a oprávněné zájmy ostatních uživatelů jednotek,

f) zdržet se všeho, co brání údržbě, opravě, přestavbě či jiné změně domu nebo pozemku, o nichž bylo řádně rozhodnuto. Pokud jsou prováděny uvnitř bytu nebo na společné části, která slouží pouze k užívání vlastníka jednotky umožní oprávněné osobě na základě předchozího oznámení do nich přístup,

g) bez zbytečného odkladu hlásit orgánu SV změny počtu osob, které mají v bytě domácnost a bydlí v něm po dobu, která činí v souhrnu nejméně tři měsíce v jednom kalendářním roce. To platí i tehdy, přenechal – li uživatel jednotky byt k užíváním jiné osobě. V takovém případě oznámí i jméno a adresu této osoby,

h) dodržovat domovní řád, požární řád, řídit se příkazy a pokyny orgánu SV, výzvami a pokyny právnických a fyzických osob provádějících se souhlasem SV kontroly, opravy, revize a jiné činnosti,

i) oznámit orgánu SV v případech déletrvající nepřítomnosti místo pobytu, telefonní spojení, příp. e-mailovou adresu, nebo kontaktní adresu s číslem telefonu na osobu zplnomocněnou k otevření jednotky. V případě hrozícího nebezpečí na zdraví, majetku uživatele jednotky nebo SV příp. třetí osoby , je orgán SV nebo jím pověřená právnická nebo fyzická osoba, oprávněn násilně vstoupit do jednotky ( nebytového prostoru ) s cílem zamezit či omezit důsledky hrozícího nebezpečí. Násilné vniknutí je poté orgán SV povinen neprodleně oznámit uživateli jednotky (nebytového prostoru ) a učinit veškerá opatření k zabezpečení jednotky proti neoprávněnému vniknutí,

- j) nesmí kouřit a rozdělávat oheň ve společných prostorách domu,
- k) nesmí manipulovat s regulačními uzávěry a rozvody vody, plynu, elektřiny, tepla, a prostředky měřícími dodávku a spotřebu vody, plynu, elektřiny a tepla,
- l) s výjimkou běžného ovládání výtahu nesmí manipulovat se zařízením ovládajících provoz výtahu. Děti do 10 let mohou používat výtah pouze v doprovodu dospělé osoby,
- m) nesmí vstupovat na střechu domu a manipulovat se zařízením na střeše umístěném,
- n) v případě havárie je povinen okamžitě varovat ostatní osoby v domě a neprodleně přivolat pomoc ( např. hasiče, policii lékařskou pomoc, pohotovostní službu dodavatele plynu, elektřiny, vody),
- o) chodby před jednotlivými jednotkami, nebytovým prostorem, ve společných prostorách domu ve všech podlažích a schodiště musí být stále volně průchodné,
- p) zákazy uvedené pod písm. k),l),m) neplatí pro oprávněné osoby a pro osoby jednající v případě nejvyšší nouze,

#### **IV. Držení domácích zvířat**

1. V jednotce je možno chovat pouze přiměřený počet domácích zvířat.
2. Uživatel jednotky nese plnou odpovědnost za domácí zvířata, která jsou v bytě jím držena. Současně je povinen dbát , aby nedocházelo k narušování užívacího práva ostatních uživatelů jednotek v domě a byla dodržována čistota v domě a jeho okolí. Znečištění společných částí a jiných prostor v domě a na souvisejícím pozemku je povinen odstranit. Případné škody způsobené na společných částech domu nebo vybavení domu , majetku ostatních uživatelů jednotek , třetích osob a SV je povinen uhradit.
3. Držitel je povinen udržovat držená domácí zvířata v čistotě, bez parazitů a obstarávat jim v případě potřeby patřičnou veterinární péči.
4. Držitelé domácích zvířat jsou povinni zajistit, aby domácí zvířata neobtěžovala ostatní uživatele bytových jednotek.
5. Výše uvedená ustanovení jsou závazná rovněž pro členy domácnosti držitele, nebo osoby, nebo kterým jednotku pronajal, či osoby, kterým domácí zvíře svěřil.

#### **V. Užívání společných prostor a zařízení domu**

1. Společné části domu se užívají jen k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních uživatelů jednotek v domě. Umístování jakýchkoliv předmětů nepatřících k vybavení domu nebo jednotky ( např. botníky, lavičky, obaly, skříně ) není ve společných prostorách dovoleno. Kola a kočárky se umísťují do společných prostor k tomu určených orgánem SV.
2. Uživatel jednotky je povinen :
  - a) umožnit volný přístup k uzávěrům hydrantů, měřičům, komínovým dvířkám apod.,
  - b) zabezpečit, aby v domě nebyly ukládány látky snadno vznětlivé, zapáchající či jinak nebezpečné a nebylo užíváno otevřeného ohně,
  - c) zabezpečit, aby věci uložené ve sklepech nebyly zdrojem šíření hmyzu, hlodavců, požárního ohrožení, zápachu apod.,
  - d) dbát, aby hasící zařízení v domě bylo vždy v provozuschopném stavu a na případné závady neprodleně upozornit orgán SV,

#### **VI. Sušárny a mandlovna**

1. Způsob užívání sušáren a mandlovny stanoví orgán SV, který rovněž v případě neměření spotřeby energií rozhodne o výši paušálních poplatků za spotřebu vody a elektřiny. Uživatel tohoto zařízení je povinen ihned po ukončení praní, mandlování uhradit stanovené poplatky pověřené osobě v domě.
2. U sušáren a mandlovny s měřenou spotřebou vody a elektřiny je uživatel povinen ihned po ukončení praní, mandlování provést zápis do evidenčního záznamníku sušárny nebo mandlovny a tento neprodleně vrátit pověřené osobě v domě.

### **VII. Vyvěšování a vykládání věcí**

1. Uživatel jednotky nesmí bez předchozího písemného souhlasu orgánu SV umisťovat na vnější konstrukci domu ( např. okna, balkony, lodžie, plášť a střecha domu, anténa STA) jakékoliv zařízení a předměty.
2. Květiny v oknech, na balkonech musí být zabezpečeny proti pádu. Při zalévání je nutno zajistit, aby voda nestékala a nesmáčela zdi. Rovněž je nutno zajistit, aby voda nestékala na okna, balkony a lodžie ostatních uživatelů bytových jednotek.

### **VIII. Zajištění čistoty a pořádku v domě a jeho okolí**

1. Uživatel bytové jednotky a osoby s ním bydlící jsou povinni :
  - a) udržovat v domě a jeho okolí pořádek,
  - b) provádět pravidelné úklidové práce ve všech částech domu dle rozhodnutí orgánu SV ( zametání a mytí schodů, chodeb, udržování čistoty sklepů, čištění schodišťových oken, zábradlí, osvětlovacích zařízení, vchodových dveří, úklid před domem, odklizení sněhu v zimním období z chodníků přiléhajících k domu a jejich posyp inertními látkami apod.) ,
  - c) hradit paušální částku za úklid v případě, že úklid je zabezpečen třetí osobou,
  - d) vyklepávat koberce, rohožky a ostatní věci na místě k tomu určeném; neodhazovat nedopalky cigaret a jiné odpadky kolem domu,
  - e) odkládat komunální odpad do kontejnerů určených pro daný druh odpadu . Ostatní druhy odpadu, bytového vybavení apod. je povinen odvést na separační dvůr,

### **IX. Otevírání a zavírání domu**

1. Uživatelé jednotek a osoby s ním bydlící jsou povinni uzamykat dům od 22:00 hod. do 06:00 hod. V případě, že orgán SV rozhodne o tom, že dům se bude uzamykat po celých 24 hod. denně, jsou uživatelé jednotek a osoby s ním bydlící povinni toto rozhodnutí respektovat.
2. Dům se podle rozhodnutí orgánu SV nemusí zamykat, pokud jsou vchodové dveře opatřeny kódovým zámekem.
3. Klíče od vyhrazených společných prostor a zařízení domu ( např. prádelna, sušárna, mandlovna uzávěr plynu, vody, regulace tepla ) jsou podle rozhodnutí orgánu SV uloženy u pověřené osoby.
4. Každý uživatel jednotky je povinen obstarat si na vlastní náklady, pokud orgán SV nerozhodne jinak, klíče od vchodových dveří, sklepů a pod.
5. Je přísně zapovězeno pouštět neznámé osoby do domu.

### **X. Klid v domě**

1. Každý uživatel jednotky a osoby s ním užívající jednotku jsou povinni užívat jednotku v souladu s dobrými mravy tak, aby neobtěžovali ostatní uživatele jednotek hlukem, zápachem, kouřením apod.
2. V době od 22:00 hod. do 06:00 hod. jsou všichni uživatelé jednotek a nebytových prostor povinni dodržovat v době noční klid. V této době není dovoleno hrát na hudební nástroje, používat vysavače a jiná hlučná zařízení a přístroje (kuchyňské roboty, vrtačky atd.), hlučně zpívat, hlučně se bavit a způsobovat větší hluk. Televizní, rozhlasové nebo jiné audio přístroje je možno používat tak, aby jejich zvuk nepronikal do okolních bytů. Rovněž nelze používat domácí elektrospotřebiče (pračky, vřívky apod.), zvláště pak v případech, kdy jejich umístění a vyvážení je zdrojem většího hluku. Uživatelé jednotek jsou odpovědní i za hluk, který mohou způsobovat s nimi žijící zvířata (štěkáni, vytí apod.) a podle okolností jsou povinni tomu zabránit.
3. Pokud uživatel jednotky je nucen provádět práce v jednotce ( nebytovém prostoru ) se zvýšeným hlukem, je povinen tuto skutečnost oznámit předem ostatním uživatelům jednotek v domě. Hlučné práce, např. při stavebních úpravách jednotky ( nebytového prostoru ), mohou být prováděny pouze v pracovní dny od 7:00 do 18:00 hod., přičemž uživatel jednotky je povinen zajistit, aby byly všechny hlučné práce soustředěny do krátkého časového období.

#### **XI. Závěrečná ustanovení**

1. Domovní řád byl schválen na shromážděním vlastníků dne 09.12.2014 a nabývá tímto dnem účinnosti.
2. Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti vyplývající z jiných obecně závazných předpisů a pokynů SV.

..... v.r.  
předseda výboru SV

..... v.r.  
místopředseda výboru SV