

DOMOVNÍ ŘÁD

čl. 1

Úvodní ustanovení

Tato pravidla upravují podmínky i způsob užívání jednotek (tj. bytů či společných či nebytových prostor v domě) pro všechny uživatele, bez ohledu na jejich aktuální majetkový či právní vztah vůči Společenství.

čl. 2

Základní pojmy

1. **Jednotkou** se rozumí místnost nebo místnosti, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k:
 - bydlení – označení takovýchto jednotek: **byty**,
 - jiným účelům než bydlení (např. k podnikatelské činnosti, společenské či zájmové činnosti) – označení takovýchto jednotek: **nebytové prostory**.
2. Nebytovými prostory **nejsou** příslušenství bytu ani jiné **nevymezené**, byť stavebně ohraničené prostory ve společných částech domu (místnosti) – ty jsou také souhrnně označovány jako **společné prostory**.
3. **Příslušenstvím bytu** jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly výhradně užívány s příslušným bytem (např. sklepní kóje, balkony přístupné ze společné chodby v mezipatrech).
4. **Společnými částmi domu** jsou části domu (včetně zařízení, která jsou pro potřebu všech uživatelů jednotek v nich nainstalována), určené a nutné pro společné užívání. Jde zejména o základy, střechu, hlavní svíslé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, výtahy, sušárny, kočárkárny, úklidové místnosti, rozvody kanalizace, plynu, elektřiny, společné antény, slaboproudu, odsávání a větrání, společného vytápění, studené a teplé vody, protipožární instalace, případně ostatní společná technická zařízení (přístřešky na kontejnery apod.). **Uživatelem** se rozumí osoba užívající jednotku na základě platného právního aktu (smlouva, nákup, apod.).
5. **Orgány společenství** řešící dále uvedené vztahy se pro všechny uživatele rozumí:
 - a) Shromáždění vlastníků,
 - b) Výbor společenství (předseda či jiný pověřený člen výboru) nebo předseda společenství a v některých případech revizor,
 - c) Správce domu – buď společenství, nebo jiná osoba v rozsahu určeném smlouvou o správě domu.

čl. 3

Povinnosti a práva uživatele

1. Povinnosti a práva uživatelů bytů a nebytových prostor v domě upravují příslušné legislativní předpisy, Stanovy společenství vlastníků a vnitřní směrnice společenství.
2. Uživatel je povinen zejména:
 - a) jednotky i společné části domu řádně užívat,
 - b) po předchozím oznámení umožnit v nezbytně nutné míře pověřeným zástupcům Společenství či Správce zjištění technického stavu jednotky a rozvodů, popř. jejich opravu či výměnu, a dále provádět odečty měřidel tepla, teplé a studené vody,
 - c) stejně je uživatel povinen umožnit přístup k dalším technickým zařízením, jež patří ke společným částem domu. Ve výjimečných případech (havárie, ohrožení života a zdraví osob, bezprostředně hrozící škoda na majetku) bude Společenstvím zajištěno zpřístupnění bytu i bez souhlasu uživatele. O takovémto zásahu Společenství neprodleně uživatele vyrozumí, pořídí o zásahu písemný protokol. Proto v zájmu předcházení zbytečnému násilnému otevření bytu nebo nebytového prostoru (zejména z důvodu havárie apod.), či při dlouhodobé nepřítomnosti uživatele, je třeba oznámit Výboru společenství nebo Správci místo pobytu nebo adresu a telefon osoby zmocněné ke zpřístupnění bytu,
 - d) oznamovat neprodleně výboru společenství změny týkající se uživatele a příslušníků jeho domácnosti, rozhodné pro určení výše plateb či zajišťování technické péče o objekt,
 - e) předem projednat s výborem a získat od něj písemný souhlas k instalaci vlastních technických zařízení (např. digestoří s nuceným odsáváním) s napojením na společná technická zařízení domu,
 - f) udržovat pořádek v domě a okolí domu,
 - g) při veškerém svém jednání předcházet škodám, případně vzniklé škody nebo znečištění odstranit nebo uhradit,
 - h) ukládat odpadky do kontejnerů a udržovat pořádek v jejich okolí,
 - i) v bytě či nebytovém prostoru se chovat tak, aby svým chováním neomezoval užívací práva jiných uživatelů,
 - j) užívat jednotku v souladu s dobrými mravy tak, aby celodenně neobtěžoval ostatní uživatele nadměrným hlukem, zejména hlasitým poslechem hudby, dlouhodobým štěkotem a vytím jím držných psů apod.
 - k) v době **nočního klidu** má porušování povinností ad i) či j) charakter **porušení zvláště hrubého**.

3. Uživatel je povinen oznámit bez odkladu výboru společenství potřebu těch oprav v jednotce, které má nést Společenství, a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
4. Uživatel nesmí provádět stavební úpravy ani změny na společných částech domu, a to ani uvnitř své jednotky (např. topná soustava, společné rozvody, nosné zdi) bez souhlasu výboru společenství.
5. Podnikat v jednotce lze jen v souladu s platnými právními předpisy.

čl. 4

Držení domácích zvířat

Za zvířata, která jsou uživatelem v jednotce držena, nese uživatel plnou odpovědnost. Právo k jejich držení i podmínky držby upravují Stanovy a příslušné právní předpisy.

čl. 5

Užívání společných částí domu – bezpečnostní předpisy

1. Společné části domu lze užívat jen k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení.
2. Ve všech společných částech domu a výtahu je **kouření zakázáno**.
4. Uživatel **nesmí** do společných částí domu, zejména chodeb, schodišť či průchodů ukládat žádné své předměty.
5. Uživatelé jednotek jsou povinni zejména:
 - a) umožnit přístup ke všem uzávěrům, hydrantům, měřičům spotřeb v jednotce či domě,
 - b) ve sklepních kójích neukládat žádné snadno vznětlivé či jinak nebezpečné látky,
 - c) ve společných částech domu neužívat otevřený oheň,
 - d) zabezpečit své věci uložené ve sklepních kójích proti šíření zápachu, hmyzu a hlodavců.
 - e) veškeré zjištěné poruchy ve společných částech domu nahlásit příslušnému údržbáři nebo členovi výboru Společenství; volně přístupnými ovládacími prvky je zakázáno manipulovat nepovolaným osobám.

čl. 6

Vyvěšování a vykládání věcí

1. Květiny v oknech, na balkónech apod. musí být zabezpečeny proti pádu, při zalévání je třeba dbát na to, aby voda nestékala na níže položené jednotky.
2. Uživatel jednotky nesmí bez písemného souhlasu Společenství zasahovat do vnějšího pláště domu (fasáda). Jednou z podmínek souhlasu Společenství je montáž odbornou firmou, která zajistí udržení izolačních vlastností vnějšího pláště. V případě porušení tohoto bodu nese uživatel veškerou odpovědnost za vzniklé škody a ztrátu záruky.
3. Společenství může nařídit odstranění zařízení, pokud byla nainstalována bez jeho souhlasu a povolení, na pokyn orgánu státní správy nebo pokud ohrožují stavební stav objektu, jeho vzhled či bezpečnost okolí.

čl. 7

Časové omezení hlučných činností – noční klid v domě

V době **od 22.00 do 06.00** hodin jsou uživatelé povinni **dodržovat noční klid**. Jakékoliv hlasité projevy v této době (pokud se uživatel jednotky výjimečně, pro konkrétní případ a předem s uživateli ostatních jednotek nedohodl jinak), budou posuzovány jako **zvláště hrubá porušení** těchto pravidel a řešeny v součinnosti s místně příslušným útvarům Městské policie nebo Policie ČR jako rušení nočního klidu se všemi důsledky.

čl. 8

Otvírání a zavírání domu

1. Uživatelé jsou povinni se ubezpečit, že vchodové dveře do domu se po jejich průchodu správně zavřely.
2. Nebydlící osoby může vpustit do domu pouze osoba, které se návštěva týká a ta za tuto osobu odpovídá až do jejího opuštění domu.
3. Klíče od společných prostor a zařízení domu včetně těch prostor, kde je umístěn hlavní uzávěr plynu, vody apod., jsou podle rozhodnutí výboru společenství uloženy na určeném dostupném místě.

čl. 9

Závěrečná ustanovení

1. Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti vyplývající z jiných právních předpisů, zejména zákona o vlastnictví bytů a občanského zákoníku.
2. Vlastník (pronajímatel) odpovídá v plném rozsahu za dodržování těchto pravidel nájemcem i podnájemcem.
3. Nedodržování těchto ustanovení bude dle své povahy sankcionováno ve smyslu příslušných právních předpisů, zejména občanského zákoníku a zák. č. 200/90 Sb., o přestupcích.