

Za účelem zabezpečení pořádku a čistoty v domech, k zajištění podmínek řádného užívání bytů nebytových jednotek a společných prostor v domech a v zájmu vytvoření prostředí zajišťujícího všem uživatelům výkon jejich práv, vydává statutární orgán společenství vlastníků jednotek (dále jen SVJ) pro vlastníky a uživatele bytů a nebytových prostor tento domovní řád.

Čl.1

Úvodní ustanovení

Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání domů, bytů, nebytových prostor a společných částí domů, přičemž základní úprava vzájemných práv a povinností mezi pronajímatelem a nájemcem, případně vlastníkem a správcem je v této oblasti stanovena občanským zákoníkem v aktuálním znění, stanovami společenství vlastníků, smlouvami o správě domu, případně další legislativou.

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 (např. prostory určené k podnikatelské činnosti, společenské nebo zájmové činnosti, garáže, ateliéry atd.). Nebytovými prostory není příslušenství bytu ani společné prostory (části) domu.
- 3) Příslušenstvím k bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem používány (např. sklepní box, spížní komora mimo byt apod.).
- 4) Společnými částmi (prostory a zařízeními) domu jsou části domu určené pro společné užívání a společné konstrukce takto vymezené v prohlášení vlastníka.

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 a stanovy SVJ.
- 2) Správce zajišťuje bydlícím/uživatelům v rozsahu svých pravomocí plný a nerušený výkon jejich práv, spojených s užíváním bytu, nebytového prostoru.
- 3) Správce je oprávněn po předchozím oznámení bydlící/uživatelům vstoupit do bytu/nebytového prostoru za účelem zjištění technického stavu bytu/nebytového prostoru, provedení odečtu, kontroly, případně výměny měřidel tepla, teplé a studené vody, provedení oprav a úprav. Ve výjimečných případech (havárie, ohrožení života a zdraví osob, bezprostředně hrozící škoda na majetku) bude zajištěno zpřístupnění bytu/nebytového prostoru policií bez souhlasu bydlícího/uživatele. O tomto zásahu vyrozumí správce neprodleně bydlícího/uživatele a pořídí o zásahu písemný protokol.
- 4) Bydlící/uživatel je povinen řádně užívat byt/nebytový prostor, společné části domu a řádně užívat plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu/nebytového prostoru. Dále je povinen po předchozím oznámení správce umožnit přístup do bytu/nebytového prostoru za účelem zjištění technického stavu bytu/nebytového prostoru a provedení oprav, odečtu, kontroly případně výměny měřidel tepla, teplé a studené vody.
- 5) V zájmu předcházení násilného otevření jednotky z důvodu havárie apod., je vlastník jednotky povinen v případě déle trvající nepřítomnosti oznámit statutárnímu orgánu místo

pobytu anebo adresu a telefon osoby, u které se nacházejí náhradní klíče a je zplnomocněná ke zpřístupnění bytu/nebytového prostoru.

- 6) Bydlící/uživatelé jsou povinni při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním spolubydlícím/uživatelům 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/uživatel 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/uživatel o včasné provedení nutných oprav a údržby bytu či nebytového prostoru nebo neodstraní-li závady, za které odpovídá, má společenství vlastníků prostřednictvím správce právo po předchozím upozornění bydlícího/uživatele provést opravy a údržbu na jeho náklady sám.
- 9) Bydlící/uživatel v jednotce je povinen zdržet se provádění úprav jednotky a jejího technického zařízení, jimiž by byl bez souhlasu vlastníka (spoluvlastníků) domu 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/uživatel nesmí provádět stavební úpravy jednotky bez souhlasu vlastníka (spoluvlastníků) domu a příslušného stavebního úřadu.
- 11) Veškerá ustanovení tohoto článku se vztahují na nájemce ve vztahu k vlastníkovi bytu/nebytového prostoru a přiměřeně na vlastníky bytů a nebytových prostor ve vztahu vlastníka a spoluvlastníků, případně vlastníka a správce domu.

Čl. 4

Držení domácích zvířat

- 1) Bydlící/uživatel nese plnou odpovědnost za domácí zvířata, která jsou v bytě/nebytovém prostoru držena (psi, kočky, hlodavci, hadi, ptáci, exotická zvířata apod.). Je současně povinen dbát, aby nedocházelo k rušení užívacího 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/uživatelů v domě. Shromáždění společenství vlastníků jednotek může rozhodnout i o jiném způsobu užívání, ale pouze v souladu s platnou legislativou, zvláště pak bezpečnostními předpisy.
- 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/uživatelé jsou povinni zejména:
 - umožnit přístup k uzávěrům, hydrantům, měřičům, vstupům do kotelen, strojoven a zařízení civilní obrany apod.

- zabezpečit, aby v domě nebyly ukládány látky snadno vznětlivé, těkavé či jinak nebezpečné
 - zabezpečit, aby v domě nebylo užíváno otevřeného ohně
 - zabezpečit, aby věci uložené ve sklepech nebyly zdrojem šíření hmyzu a hlodavců.
 - nekouřit ve společných prostorách domu.
- 4) Je zakázáno vstupovat na střechu domu.
 - 5) Bez souhlasu společenství vlastníků je zakázáno v domě zřizovat dílny, skladiště, herny apod.
 - 6) Bezdůvodná a neoprávněná manipulace, zejména s uzávěry 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, regulačními armaturami atd. je přísně zakázána. Osoba, která důvodně uzavřela domovní uzávěr teplé, studené nebo požární vody, plynu nebo hlavní vypínač elektrické energie apod. musí zajistit, aby jeho uzavření jakož i opětovné otevření, bylo včas oznámeno bydlícím/uživatelům. Vpuštění plynu do rozvodů může provést výhradně oprávněná organizace.

Čl. 6

Provoz prádelen, sušáren a mandloven

- 1) Způsob užívání a provozní podmínky prádelen, sušáren a mandloven stanoví shromáždění vlastníků jednotek. Za dodržování pravidel podle přijatého usnesení odpovídá domovní výbor.
- 2) U prádelen, mandloven a sušáren bez měření spotřeby vody a elektřiny je bydlící/uživatel povinen bezodkladně po ukončení praní nebo mandlování uhradit paušální poplatky pověřené osobě v domě. U prádelen a mandloven s měřenou spotřebou vody a elektřiny je nájemce povinen ihned po ukončení praní nebo mandlování provést zápis spotřeby do evidenčního záznamníku prádelny nebo mandlovny a tento bezodkladně vrátit pověřené osobě v domě. Platbu potom provede podle pravidel stanovených v domě.
- 3) Používat pračky a ostatní hluk nebo vibrace způsobující spotřebiče ve dnech pracovního volna i pracovního klidu a ve svátky je povoleno pouze v době od 9.00 do 21.00 hod. (jedná se o zařízení způsobující hluk větší než 60 dB).
- 4) Při praní a sušení prádla je nutno v místnosti větrat.
- 5) Po použití prádelny, mandlovny a sušárny uvede bydlící/uživatel prostory do původního stavu a klíče odevzdá pověřené osobě, která zkontroluje stav prostoru a jeho zařízení.

Čl. 7

Vyvěšování a instalace věcí

- 1) Bydlící/uživatel nesmí bez písemného souhlasu společenství vlastníků umísťovat na vnější konstrukce např. balkonů, lodžii a oken, na fasádu, střechu, anténní stožár apod. jakákoliv zařízení nebo předměty.
- 2) Květiny v oknech, na balkonech či lodžiích apod. 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 společenství vlastníků. Stavební úřad může nařídit přeložení nebo úpravu antén a zařízení, které ohrožují stavební stav nemovitosti, bezpečnost okolí anebo ruší vzhled domu.
- 4) Balkony, lodžie a terasy musí být udržovány v čistotě.

Čl. 8

Zajištění pořádku a čistoty v domě

- 1) Nájemce nebo vlastník bytu/nebytového prostoru a osoby s ním společně bydlící/užívající jsou povinni udržovat v domě pořádek a čistotu. Společenství vlastníků je povinno zajistit provádění úklidových prací ve všech společných částech domu.
- 2) V případě, že shromáždění vlastníků rozhodne o tom, že úklid budou provádět sami bydlící/uživatelé, jsou tito povinni podílet se na úklidu společných prostor v domě, zametání a mytí schodů a chodeb, udržování čistoty ve sklepech, čištění schodišťových a chodbových oken, zábradlí, osvětlovacích zařízení, vchodových dveří a odklizení sněhu z chodníků a cest přilehlých k domu v zimním období, a to podle zásad a v rozsahu stanovených domovním výborem společenství vlastníků.
- 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.
- 5) Úklid v domě se provádí dle potřeby a rozhodnutí bydlících/uživatelů v příslušném domě, nejméně však 1 x týdně.

Čl. 9

Otevírání a zavírání domu

- 1) Bydlící/uživatelé jsou povinni zamykat dům v době od 22.00 do 6.00 hodin. V případě, že společenství vlastníků rozhodne o tom, že dům bude zamykán trvale, jsou všichni obyvatelé/uživatelé domu toto rozhodnutí povinni respektovat. Společenství vlastníků je povinno zajistit, aby každý bydlící/uživatel obdržel klíč (čip, kartu apod.) od domovních dveří, případně je vyzve k jejich převzetí.
- 2) Klíče od společných částí, prostor a zařízení domu, včetně těch prostor, kde jsou umístěny hlavní uzávěry plynu, teplé, studené a požární vody, tepla, hlavní vypínače elektrické energie apod. jsou podle rozhodnutí společenství vlastníků uloženy na určeném místě, případně u pověřené osoby.

Čl. 10

Klid v domě

- 1) Bydlící/uživatelé jsou povinni užívat byt v souladu s dobrými mravy tak, aby neobtěžovali ostatní nadměrným hlukem.
- 2) V době od 22.00 do 6.00 hodin jsou bydlící/uživatelé povinni dodržovat noční klid.

Čl. 11

Povinnosti bydlících/uživatelů v případě požáru

- 1) Každý bydlící/uživatel, který zpozoruje požár je povinen jej uhasit, pokud je to možné, případně provést nutná opatření k zamezení jeho šíření a zajistit evakuaci.
- 2) Dále je povinen ohlásit neodkladně zjištěný požár a současně sdělit, kdo a odkud volá a kde a co hoří:

veřejné ohlašovně požárů na tel. číslo.....150

- 3) Všichni bydlící/uživatelé jsou povinni postupovat podle instrukcí pracovníků správce a po příjezdu jednotky hasičů, velitele zásahu.
- 4) Při opuštění domu v případě nebezpečí je zakázáno používat výtahy (nebezpečí výpadku elektrické energie a uvíznutí ve výtahu).

Chodby a schodiště musejí být pro případ evakuace vždy trvale volné.

- 5) Každý požár a to i takový, který se podaří obyvatelům/uživatelům uhasit vlastními silami, jsou obyvatelé domu ze zákona povinni ohlásit odpovědnému požárně-bezpečnostnímu

technikovi správce (možno i prostřednictvím předsedy domovního výboru společenství vlastníků nebo technika správce).

Čl. 12

Závěrečná ustanovení

- 1) Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti vyplývající z jiných právních předpisů.
- 2) Pokud by některá ustanovení tohoto domovního řádu byla zcela nebo z části v rozporu se stanovami společenství vlastníků nebo jinými platnými právními předpisy, zůstává platnost ostatních ustanovení nedotčena. Neplatná ustanovení budou nahrazena platnými ustanoveními právních předpisů.
- 3) Dojde-li k porušování zásad občanského soužití a sousedských vztahů, lze se domáhat ochrany u příslušného odboru státní správy respektive soudní cestou.

Přehled důležitých telefonních čísel :

Všeobecná tísňová linka	112
Hasiči	150
Policie státní	158
Policie městská	156
Záchranná služba	155
Stavební bytové družstvo Krušnohor – havárie + výtahy	800136018
Hlášení poruch vně pláště bytového domu	
Plyn	1239
Elektrický proud	800900666
Vodovody a kanalizace	840111118