

# DOMOVNÍ ŘÁD

## domu na ul.Bohuslava Martinů 41, 41a, 41b a Preslova 68, 68a, 68b

### I. ÚVOD

Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání bytů, nebytových prostor (dále jen jednotek) a společných částí domu, přičemž základní úprava práv a povinností vlastníků jednotek a nájemců v této oblasti je vždy stanovena platným občanským zákoníkem a stanovami společenství vlastníků jednotek **Společenství pro dům na pozemku parc.č.1355/30, k.ú. Stránice** (dále jen SVJ).

Ustanovení tohoto domovního řádu jsou závazná pro všechny osoby, které užívají jednotky, společné prostory a zařízení v budově, tzn. pro vlastníky jednotek a členy jejich domácností, pro jejich nájemníky a pro všechny osoby, jimž vlastník jednotky umožní vstup do budovy (dále jen „uživatel jednotky“).

### II. ZÁKLADNÍ POJMY

**Byt** je definován jako místnost nebo soubor místností, které jsou částí domu, tvoří obytný prostor a jsou určeny a užívány k účelu bydlení.

**Společnými prostory** se rozumí části budovy ve společném spoluvlastnictví určené pro společné užívání, zejména přilehlé pozemky k domu a stavby a úpravy na nich, základy domu, střecha, hlavní svíslé a vodorovné konstrukce, plášť budovy, schody, schodiště, chodby, ventilační průduchy, rozvody tepla, studené a teplé vody, kanalizace, elektřiny, a to i když jsou umístěny mimo dům. Dále se za společné části domu považují příslušenství domu (oplocení atd.) a stavby vedlejší včetně jejich příslušenství.

### III. UŽÍVÁNÍ JEDNOTEK A SPOLEČNÝCH PROSTOR

Každý vlastník jednotky je povinen udržovat svou jednotku 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. SVJ zajišťuje **pouze** opravy a údržbu společných prostor. Opravy a údržbu bytové jednotky si zajišťují její vlastníci sami.

Uživatel jednotky je povinen umožnit přístup k rozvodům a uzávěrům vody a tepla v jednotce pro účely pravidelné údržby nebo odstranění havárie či plánovaných oprav.

Každý vlastník jednotky je povinen oznámit správci SVJ počet osob, které budou danou jednotku v daném období užívat a to písemnou formou (mailem).

Společné části domu je každý uživatel jednotky oprávněn používat pouze k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních uživatelů jednotek. Umístování jakýchkoliv předmětů nepatřících k vybavení domu není ve společných prostorech dovoleno. Chodby před jednotlivými byty ve všech podlažích a schodiště musí být stále volně průchodné.

Uživatel jednotky je povinen zabezpečit, aby v domě nebyly ukládány látky snadno vznětlivé či jinak nebezpečné ve větším množství než je obvyklé a nebylo v jejich blízkosti užíváno otevřeného ohně. Věci uložené v jednotkách nesmějí být zdrojem šíření hmyzu a hlodavců, případně zdrojem zápachu nebo nákazy.

Uživatel jednotky je povinen nahradit škody, které na jiných jednotkách nebo společných částech nebo zařízení domů způsobil. Náhradou škody se rozumí buď uvedení do původního stavu, nebo náhrada v penězích.

Zatrávněné plochy kolem budovy mají okrasný účel. Uživatelé jednotek nesmí znečišťovat tyto prostory žádnými druhy odpadků (papír, prázdné lahve atd.) ani na nich cokoli zanechávat (např. nábytek, nákupní vozíky apod.). Při pobytu na těchto plochách, které jsou ve spoluvlastnictví členů společenství, jsou všichni uživatelé jednotek povinni chovat se tak, aby hlukem nerušili ostatní uživatele a svou činností neničili zeleň.

Běžný úklid společných prostor budovy a bezprostředního okolí domu zajišťuje firma vybraná SVJ. Při mimořádných situacích, kdy uživatel jednotky znečistí společné prostory je povinen neprodleně po ukončení prací odstranit způsobené znečištění. V opačném případě budou náklady na mimořádný úklid přeúčtovány vlastníkově příslušné jednotky.

Kontejnery na odpadky jsou umístěny před příslušnými vchody z ulice Bohuslava Martinů. Je zakázáno odkládat nepotřebné věci všeho druhu vedle kontejnerů. Jedinou přípustnou výjimkou jsou vánoční stromky.

Každý uživatel jednotky je povinen dodržovat obvyklá pravidla bezpečnosti a protipožární ochrany. Dům je napojen na pult centrální ochrany (PCO). V případě planého výjezdu osoba oprávněná za tuto událost zaplatí poplatek ve výši 5.000,-Kč na účet HZS JmK. Zjistí-li uživatel jednotky, že se jedná o **falešný poplach**, bude neprodleně tuto skutečnost hlásit na tel.č. **950 640 400** nebo, **725 110 510** (Krajské a operační středisko HZS)

Ve všech společných prostorách domů je **zakázáno kouřit**.

#### **IV. ÚPRAVY ZASAHOJÍCÍ DO KONSTRUKCE DOMU**

Vlastníci by měli respektovat dodržení lhůt pro záruční opravy budovy a jejího příslušenství. Je zakázáno narušovat plášť domu nebo povrch střechy a umísťovat na ně jakékoliv předměty. Bez souhlasu výboru a bez stavebního povolení není dovoleno provádět takové opravy jednotky a jejího zařízení, jimiž by byl měněn vzhled domu, ovlivněna jeho statika nebo jinak ovlivněna funkčnost technického zařízení domu.

#### **VI. DOMÁCÍ ZVÍŘATA**

Uživatel jednotky nese plnou odpovědnost za zvířata, která jsou v jednotce držena. Je současně povinen dbát, aby nedocházelo k rušení ostatních obyvatel domu, jejich ohrožení na zdraví nebo životě, a aby byla dodržována čistota v domě a jeho okolí. Majitel je povinen odstranit znečištění, které jeho zvíře způsobí ve společných prostorách domu nebo na pozemku kolem budovy, který je ve spoluvlastnictví členů společenství.

#### **VIII. KLID V DOMĚ**

Uživatel jednotky je povinen užívat jednotku v souladu s dobrými mravy tak, aby zejména neobtěžoval ostatní hlukem a to od 22.00 do 06.00 hodin je povinen dodržovat noční klid v pracovních dnech, v době pracovního klidu a svátcích od 22.00 do 8.00 hod.

Provádění hlučných stavebních úprav, jako například vrtání, sekání atd., je povoleno pouze v době od 08:00 do 20:00 hodin a to pouze v pracovních dnech a v sobotu.

#### **IX. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ**

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

Náměty k doplnění nebo úpravě, či jakékoliv jiné připomínky má každý vlastník právo podat a to prostřednictvím schránky SVJ, která je umístěna v prostředním vchodu z ulice Bohuslava Martinů.

Platnost domovního řádu nabývá účinnosti dnem schválení shromážděním SVJ.