

DOMOVNÍ ŘÁD

Článek 1 Úvodní ustanovení

Tento DOMOVNÍ ŘÁD podrobněji upravuje podmínky a způsob užívání bytů a společných částí domu Společenství vlastníků Na Vlnovce 708/7 v Ústí nad Labem a je vydáván, za účelem zabezpečení pořádku a čistoty ve všech společných prostorách výše uvedeného domu. Základní úprava vzájemných práv a povinností mezi spoluvlastníky domu a jednotlivými vlastníky jednotek domu je obsažena v zákoně č. 89/2012 Sb. (Občanském zákoníku) a v právních předpisech s ním souvisejících, v Kupních smlouvách jednotlivých vlastníků jednotek a ve Stanovách Společenství.

Článek 2 Základní pojmy

Pro účely tohoto DOMOVNÍHO ŘÁDU se rozumí

- a) domem - celá budova spojená se zemí pevným základem, která je prostorově soustředěna a navenek uzavřena obvodovými stěnami a střešní konstrukcí.
- b) bytem - jednotka, kterou tvoří místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení
- c) společnými částmi domu - části domu určené pro společné užívání, zejména základy, střecha, hlavní svíslé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, balkóny, prádelny, sušárny, kočárkárny, rozvody teplé a studené vody, rozvody kanalizace, rozvody elektroinstalace pro společné prostory, vzduchotechnika, hromosvody a rozvody společné televizní antény.

Článek 3 Užívání bytu

- 1) Byt - jednotka je ve vlastnictví konkrétního vlastníka, který si zajišťuje sám plně jeho správu a údržbu.
- 2) Vlastník (uživatel) bytu je povinen užívat byt řádně podle jeho určení a řádně používat poskytovaných služeb souvisejících s užíváním bytu a zachovávat všechny předpisy o užívání bytového a domovního majetku.
- 3) Vlastník (uživatel) bytu nesmí provádět ve svém bytě bez souhlasu stavebního úřadu nebo jiné organizace žádné stavební úpravy ani jiné podstatné změny, je-li podle zvláštních předpisů (stavební řád) k takové úpravě nebo změně takový souhlas nezbytný.
- 4) Vlastník (uživatel) bytu nesmí provádět bez souhlasu společenství takové úpravy v bytě jimiž by se měnil vzhled domu (tvar oken, balkónových dveří, lodžii, odlišná barva oken a dveří) nebo jimiž by došlo k zásahu do společných částí domu (rozvodů vody, odpadů, elektrické instalace, rozvodů STA).
- 5) Vlastník (uživatel) bytu nesmí provádět jakékoliv manipulace se společnou televizní anténou a nesmí umísťovat na střeše domu nebo na fasádě domu žádnou jinou televizní anténu či satelit.
- 6) Vlastník (uživatel) bytu je povinen umožnit přístup do bytu opravářům k provedení případných oprav společných částí domu (stoupaček rozvodů teplé a studené vody, plynu, stoupaček odpadní kanalizace) a k provedení odečtu nebo výměny bytových podružných vodoměrů.
- 7) Vlastník (uživatel) bytu je povinen učinit taková opatření, aby v případě své delší nepřítomnosti v bytě mohl být, za předpokladu nezbytné nutnosti (porucha vodovodního potrubí v bytě, živelná pohroma apod.) rychle vyrozuměn a mohl umožnit v co možná nejkratší době otevření bytu.

- 8) Vlastník (uživatel) bytu je povinen bez odkladu oznámit výboru společenství potřebu opravy těch společných částí domu (rozvodů teplé a studené vody), které jsou umístěny v jeho bytě.
- 9) Vlastník bytu je povinen v případě pronájmu bytu oznámit společenství a správci tuto skutečnost včetně jména nájemce a počtu osob užívajících s ním byt.
- 10) Vlastník bytu je povinen v případě prodeje bytu oznámit společenství a správci tuto skutečnost včetně jména a kontaktu na nového vlastníka a své nové adresy pro možnost zaslání vyúčtování služeb.
- 11) Nový vlastník bytu je povinen neprodleně poskytnout výboru společenství a správci údaje nutné pro předepsání výše záloh na služby související s užíváním bytu a pro jejich vyúčtování.

Článek 4

Užívání společných prostor a zařízení

- 1) Společnými prostorami a společným zařízením domu se rozumějí všechny prostory a zařízení domu, které nejsou na základě kupních smluv z titulu vlastnického práva užívány jen jedním uživatelem, kromě těch, které jsou ve výlučném užívání jednotlivých vlastníků jednotek domu. Právo na jejich užívání mají všichni spoluvlastníci domu, neboť společné prostory, stejně tak jako všechny další společné části domu jsou v podílovém spoluvlastnictví. Velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu se řídí vzájemným poměrem velikosti podlahové plochy jednotlivých jednotek v domě k celkové podlahové ploše všech jednotek v domě.
- 2) Společné prostory a společná zařízení mohou být užívány pouze jen k těm účelům ke kterým jsou určeny.
- 3) Vchody, chodby, schodiště, podesty, společné balkóny a sklepní prostory a chodby musí být udržovány čisté a volné a není v nich dovoleno skladovat ani umísťovat jakékoliv předměty, neboť tyto prostory zároveň slouží jako únikové cesty v případě požáru nebo jiných nebezpečí.
- 4) K ukládání kol, kočárků, sáněk a případných objemnějších hraček a sportovních potřeb slouží k tomuto účelu zvláště zřízené společné místnosti. V těchto místnostech není dovoleno ukládat jiné předměty jako například nábytek, lednice, mrazáky a jiné domácí spotřebiče. Tyto místnosti nelze využívat k jiným účelům, než k jakým byly zřízeny. Za uložení předmětů v těchto místnostech společenství neodpovídá a nevztahuje se na ně ani pojištění společenstvím uzavřené.
- 5) Ve všech společných prostorách domu platí přísný zákaz kouření a jakákoliv manipulace s otevřeným ohněm.

Článek 5

Zajištění pořádku a čistoty

- 1) O čistotu a pořádek ve společných prostorách domu jsou povinni pečovat všichni spoluvlastníci (uživatelé) společných částí domu dle rozpisu provedeného vždy na daný rok tak, že:
 - a) Uživatelé bytů jednotlivých podlaží pečují o úklid chodby před svými byty, o schodiště vedoucí do nižšího podlaží, včetně zábradlí, o úklid podesty, včetně okna u podesty.
 - b) Uživatelé všech bytů pečují o úklid společných prostor v přízemí domu před předním vchodem do domu, včetně podesty za předním vchodem do domu, o úklid schodiště do sklepa, včetně zábradlí, o úklid sklepní chodby a o úklid chodníku před domem včetně odklizení sněhu v zimě podle rozpisu.
- 2) Úklid se provádí dle potřeby, nejméně však jedenkrát za týden. V případě nepřítomnosti uživatele bytu v době, kdy podle rozpisu na něj připadá úklid společných prostor, je tento uživatel bytu povinen včas sám si projednat výměnu termínu s jiným uživatelem.

- 3) Způsobí - li mimořádné znečištění společných prostor nebo chodníků vlastník (uživatel) bytu nebo osoby s ním žijící nebo vznikne - li znečištění z důvodu služeb těmto osobám poskytovaných, musí tyto osoby neprodleně zajistit úklid těchto prostor.
- 4) V případě, že vlastník (uživatel) bytu neprovede ani nezajistí provedení úklidu společných prostor ve stanoveném termínu, bude úklid zajištěn za úplatu někým jiným (například jiným uživatelem bytu nebo úklidovou službou) a uhrazený náklad bude v ročním vyúčtování vyúčtován tomu vlastníku (uživateli) bytu, který úklid neprovedl.
- 5) Smetí a odpadky se ukládají pouze do určených odpadových kontejnerů. Do kontejnerů nesmějí být ukládány jiné předměty než je běžný komunální odpad z domácností.

Článek 6

Úhrada oprav společných částí domu

- 1) Opravy společných částí domu jsou hrazeny ze společného fondu oprav, který je pro tento účel vytvářen a do kterého přispívá každý vlastník bytu (jednotky) podle velikosti spoluvlastnického podílu měsíčně částkou odsouhlasenou shromážděním vlastníků bytů (jednotek).
- 2) Poskytované služby související s užíváním bytů (jednotek) jsou hrazeny z účtu společenství, na který zálohově měsíčně přispívají všichni vlastníci bytů (jednotek) dle předpisu záloh vypracovaného správcem.
- 3) Každý vlastník bytu (jednotky) je povinen uhradit předepsané úhrady (zálohy na služby a příspěvek do fondu oprav) měsíčně nejpozději do 25. dne v příslušném měsíci.
- 4) V zájmu správného výpočtu výše záloh na poskytované služby je každý vlastník povinen neprodleně oznámit správci veškeré změny a údaje mající vztah k výpočtu výše záloh (změny v počtu osob).
- 5) Odstranění závad nebo náhradu škody na společných částech domu, které způsobil nebo zavinil vlastník (uživatel) bytu, člen jeho domácnosti nebo jeho návštěvník, hradí vždy příslušný vlastník vlastník tohoto bytu.

Článek 7

Chov a držení domácích zvířat

- 1) Chov a držení zvířat řeší příslušná vyhláška města.
- 2) Chovat nebo držet psy, kočky a jiná domácí zvířata v bytě je dovoleno jen pokud je o tato zvířata řádně pečováno a nepůsobí - li jejich držení hygienické, zdravotní či veterinární závady a neohrožují - li čistotu, bezpečnost a klid v domě a jeho okolí.
- 3) Chovatelé zvířat jsou povinni zvířata řádně přihlásit a dbát na dodržování všech ustanovení zákona na ochranu zvířat proti týrání a zákona o veterinární péči a předpisů na něj navazujících.
- 4) Chovatelé zvířat jsou povinni učinit taková opatření, aby chovaná zvířata nenarušovala občanské soužití hlasitými projevy (například vytím, štěkotem nebo jinými obtěžujícími projevy).
- 5) Chovatelé zvířat jsou povinni dbát na to, aby zvířata neznečišťovala společné prostory domů.

Článek 8

Klid v domě

- 1) Vlastníci (uživatelé) bytů jsou povinni se v bytě a společných prostorách chovat tak, aby oni sami ani osoby s nimi bydlící či osoby u nich na návštěvě, neobtěžovali své sousedy nevhodným chováním či nadměrným hlukem.

- 2) Právo na nerušený odpočinek vyžaduje, aby v době od 20,00 hodin do 06,00 hodin bylo zabráněno jakémukoliv nadměrnému hluku. V této době není dovoleno hrát na hudební nástroje, hlučně se bavit, zpívat, produkovat nad přiměřenou míru reprodukovanou hudbu, hlasitost rozhlasových, televizních nebo jiných přístrojů a vykonávat činnosti, které způsobují nadměrný hluk.
- 3) Elektrické spotřebiče a přístroje musí být odrušeny.
- 4) V bytech nesmí být provozována taková činnost, která by rušila ostatní uživatele bytů a která nijak nesouvisí s bydlením.

Článek 9 Praní prádla

- 1) V bytech lze prát na pračkách pro domácnost jen tehdy, pokud tím nedochází k poškozování společných částí domu (rozvodů elektroinstalace, rozvodů teplé a studené vody).
- 2) Používané pračky musí být v takovém technickém stavu a tak umístěné, aby jejich provoz nezpůsobil hluk, který by obtěžoval jiné uživatele bytů. Pračky musí být odrušené.
- 3) Praní v bytech je dovoleno pouze v době od 7,00 hodin do 20,00 hodin.

Článek 10 Povinnosti vlastníků (uživatelů) k předcházení vzniku požáru a v případě vzniku požáru

- 1) Každý vlastník (uživatel) bytu je povinen počínat si tak, aby nezavdal příčinu ke vzniku požáru, zdržet se manipulace s otevřeným ohněm na požárně nebezpečných místech, udržovat v řádném stavu elektrickou instalaci v bytě i bytové elektrické spotřebiče, nepřetěžovat elektrické obvody připojováním nadměrného množství elektrických spotřebičů, nezřizovat elektrická provizoria, neprovádět neodborné opravy elektrické instalace nebo domácích elektrických spotřebičů a při odchodu z bytu zkontrolovat, zda jsou elektrické spotřebiče odpojeny ze sítě. Dále je povinen dbát na to, aby zapnuté elektrické spotřebiče, pokud nemají automatickou ochranu, nebyly ponechány bez dozoru a aby v blízkosti tepelných spotřebičů a zdrojů se nenacházely snadno hořlavé látky a materiály.
- 2) Každý vlastník (uživatel) bytu je povinen zamezit dětem přístup k zápalkám, zapalovačům a jiným požárně nebezpečným předmětům.
- 3) Každý vlastník (uživatel bytu) je povinen znát umístění hlavního uzávěru přívodu elektrické energie a vody do domu a způsob jejich uzavírání.
- 4) V případě vzniku požáru je každý vlastník (uživatel) bytu povinen ohlásit vznik požáru hasičům a pokusit se o jeho lokalizaci a likvidaci dostupnými prostředky až do jejich příjezdu.

Článek 11 Závěrečná ustanovení

- 1) Dojde-li ke sporu ve vztazích upravených tímto domovním řádem, bude jej řešit příslušný orgán společenství nebo soud.
- 2) Zaviněné porušení povinností stanovených tímto domovním řádem bude řešeno příslušným orgánem společenství nebo soudem.
- 3) Tento domovní řád byl řádně projednán a schválen na shromáždění společenství vlastníků jednotek Na Vlnovce 708/7 v Ústí nad Labem konaném dne 7.zář 2017 a tím je závazný pro všechny členy tohoto společenství a pro všechny vlastníky (uživatele) jednotek předmětného domu.

V Ústí nad Labem dne 7.9.2017

Za SV Na Vlnovce 708/7 v Ústí n/L