

Společenství vlastníků jednotek pro dům na adrese

Český Těšín, Bezručova čp. 1643, čo. 22 a Havlíčková čp. 1644, čo. 7 a čp. 1645, čo. 9

(dále jen „Společenství“)

DOMOVNÍ ŘÁD

I.

OBECNÁ USTANOVENÍ

- I.1** Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání domu, bytů, nebytových prostor a společných částí domu v domě na adrese shora uvedené, přičemž základní úprava vzájemných práv a povinností mezi Společenstvím a jeho členy – vlastníky jednotek v domě a jinými uživateli bytů a nebytových prostor (jednotek) v domě je v této oblasti stanovena občanským zákoníkem, stanovami Společenství a dohodou o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví.

II.

ZÁKLADNÍ POJMY

- II.1** Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k bydlení.
- II.2** Nebytové prostory jsou jednotlivé místnosti nebo soubory místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení (např., společenské nebo zájmové činnosti, garáže, skladové prostory, apod.). Nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu ani společné prostory (části domu).
- II.3** Příslušenstvím bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem trvale užívány (např. sklep).
- II.4** Společnými částmi domu jsou části domu určené pro společné užívání, zejména základy, střecha, hlavní svíslé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, balkony, terasy, prádelny, sušárny, kočárkárny, komíny, stoupačky studené vody, svody kanalizace, plynu, elektřiny, hromosvody, společné antény, a to i když jsou umístěny mimo dům.

III.

PRÁVA A POVINNOSTI BYDLÍCÍCH V DOMĚ

- III.1** Práva a povinnosti z nájmu nebytových prostor upravuje zákon č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor.
- III.2** Osoba pověřená Společenstvím je oprávněna po předchozím oznámení vlastníkově nebo uživateli jednotky vstoupit do jednotky za účelem zjištění technického stavu jednotky a provedení instalace, údržby a kontroly studené vody, elektřiny a plynu a spotřebičů. Ve výjimečných případech (havárie, ohrožení života a zdraví osob, bezprostředně hrozící škody na majetku) bude zajištěno zpřístupnění jednotky policií i bez souhlasu vlastníka či uživatele. O tomto zásahu vyrozumí Společenství neprodleně vlastníka či uživatele jednotky a pořídí o zásahu písemný protokol.

- III.3** Vlastník nebo uživatel jednotky je povinen jednotku, jakož i společné části domu, užívat řádně a řádně užívat plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním jednotky. Dále je povinen po předchozím oznámení Společenství umožnit přístup do jednotky za účelem provedení odečtu, kontroly, příp. výměny příslušných měřících zařízení instalovaných v jednotce.
- III.4** V zájmu předcházení násilného otevření jednotky z důvodu havárie apod. doporučuje se v případě déletrvající nepřítomnosti vlastníka nebo uživatele jednotky oznámit Společenství místo pobytu anebo adresu a telefon osoby zmocněné ke zpřístupnění jednotky.
- III.5** Vlastníci a uživatelé jednotek jsou povinni při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí, zajišťující ostatním bydlícím výkon jejich práv. Výkon práv a povinností vyplývajících z vlastnictví nebo užívání jednotky nesmí bez právního důvodu zasahovat do práv a oprávněných zájmů jiných osob a nesmí být v rozporu s dobrými mravy. Zakazuje se kouření ve společných prostorách domu.
- III.6** Vlastník jednotky je plně odpovědný za elektrické rozvody instalované v jednotce a všechna elektrická zařízení, která v jednotce, byť i jednorázově, provozuje. Škody na majetku jiných vlastníků jednotek v domě a na společných částech domu, které budou prokazatelně způsobeny zanedbáním této povinnosti, musí dotýčný vlastník jednotky uhradit.
- III.7** Provozování podnikatelské činnosti v bytových jednotkách, a to ve všech případech, musí být projednáno se Společenstvím, příp. musí být schváleno způsobem vyplývajícím ze stanov Společenství.

IV. DRŽENÍ DOMÁCÍCH ZVÍŘAT

- IV.1** Vlastník, příp. uživatel jednotky nese plnou odpovědnost za domácí zvířata, která jsou v jednotce držena (psi, kočky, morčata, apod.). Je současně povinen dbát, aby nedocházelo k rušení užívacího práva ostatních obyvatel domu a byla dodržována čistota v domě.
- IV.2** Písemného souhlasu Společenství je třeba k držení většího počtu domácích zvířat.
- IV.3** Větším množstvím domácích zvířat je každé, které se dotýká oprávněných zájmů jiných bydlících v domě, tedy i jedno, pokud někoho ohrožuje či svou nezvyklostí zneklidňuje.
- IV.4** Zakazuje se chování zvířat ve společných prostorách domu.

V. UŽÍVÁNÍ SPOLEČNÝCH PROSTOR DOMU A ZAŘÍZENÍ

- V.1** Společné části domu se užívají jen k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních bydlících v domě. Umístování jakýchkoliv předmětů, nepatřících k vybavení domu, není ve společných prostorách dovoleno. Výjimky povoluje výbor Společenství.
- V.2** Uživatelé jednotek jsou povinni zejména :
- a) umožnit přístup k uzávěrům, hydrantům, měřičům, vstupům do zařízení civilní obrany,
 - b) zabezpečit, aby v domě, zejm. v suterénních místnostech a půdních prostorech, nebyly ukládány látky snadno vznětlivé či jinak nebezpečné a nebylo užíváno otevřeného ohně,

- c) zabezpečit, aby věci uložené ve sklepech nebyly zdrojem šíření hmyzu a hlodavců.

VI. SUŠÁRNY, SPOLEČNÉ MÍSTNOSTI

- VI.1** Způsob užívání sušáren a společných sklepních místností stanoví výbor Společenství.

VII. VYVĚŠOVÁNÍ A VYKLÁDÁNÍ VĚCÍ

- VII.1** Uživatel jednotky nesmí bez písemného souhlasu Společenství umisťovat na vnější konstrukce, např. balkonů, lodžii a oken, na fasádu, střechu a anténní stožár, jakékoliv zařízení a předměty.
- VII.2** Květiny v oknech, na balkonech apod. musí být zabezpečeny proti pádu. Při zalévání je třeba dbát na to, aby voda nestékala a nesmáčela zdi.
- VII.3** Pro stavbu a instalaci venkovních rozhlasových a televizních antén a jejich svodů je třeba předchozího písemného souhlasu Společenství. Stavební úřad může nařídit přeložení nebo úpravu antén, které ohrožují stavební stav nemovitosti nebo bezpečnost okolí nebo ruší jeho vzhled.

VIII. ZAJIŠTĚNÍ ČISTOTY A POŘÁDKU V DOMĚ

- VIII.1** Osoby bydlící v domě jsou povinny udržovat v domě pořádek a čistotu.
- VIII.2** Členská schůze Společenství rozhodne o **způsobu provádění úklidu ve společných prostorách domu**. V případě jejich rozhodnutí, že úklid budou provádět sami uživatelé jednotek, jsou tito **povinni podílet** se na úklidu společných prostor v domě, zametání a mytí schodů a chodeb, udržování čistoty ve sklepech, čištění schodišťových oken, zábradlí, osvětlovacích zařízení, vchodových dveří a **odklizení sněhu** z chodníků přilehlých k domu v zimním období, a to podle zásad stanovených v rozsahu rozhodnutí Společenství výborem Společenství. V případě, že uživatel jednotky nemůže z jakéhokoli důvodu úklid provést, je povinen zajistit za sebe náhradu.
- VIII.3** Při neprovedení úklidu společných prostor bude výbor Společenství vůči povinné osobě postupovat podle rozhodnutí schváleného Společenstvím. Nedodržování uvedených pravidel se považuje za porušení dobrých mravů v domě.
- VIII.4** Klepání koberců, rohožek, apod. je možno provádět pouze na místech k tomu určených.

IX. VZÁJEMNÁ PRÁVA BYDLÍCÍCH, KLID V DOMĚ, OTEVÍRÁNÍ A ZAVÍRÁNÍ DOMU

- IX.1** Všichni bydlící jsou povinni respektovat noční klid v domech, který platí od 22.00 do 6.00 hodin. V době tohoto klidu smí být provozována zařízení vydávající a šířící hluk jen takovým způsobem, aby nezúčastněné osoby nebyly rušeny.

- IX.2** V době nočního klidu musí být dům uzavřený, a to tak, aby bylo zabráněno vstupu cizím osobám. V případě, že výbor Společenství rozhodne o tom, že dům bude uzavřen neustále, jsou všichni bydlící v domě toto rozhodnutí povinni respektovat. Klíče od společných prostorů a zařízení domu, včetně těch prostorů, kde je umístěn hlavní uzávěr plynu, vody apod., jsou podle rozhodnutí výboru Samosprávy uloženy na určeném místě.
- IX.3** Bydlící jsou povinni užívat byt v souladu s dobrými mravy tak, aby neobtěžovali ostatní bydlící nadměrným hlukem. To znamená, že v jednotkách mohou být provozována jen zařízení sloužící k běžným potřebám bydlení, a to v takovém režimu hluku, který je nezbytně nutný.

X.

ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- X.1** Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti vyplývající z jiných právních předpisů, obecně závazných vyhlášek, stanov Společenství a rozhodnutí přijatých Společenstvím.
- X.2** Nedílnou součástí tohoto domovního řádu Společenství je požární poplachová směrnice.
- X.3** Domovní řád musí být trvale vyvěšen na domovní vývěsce. Kromě něj musí být na domovní vývěsce uváděny základní informace nutné k bydlení i řešení stavů nouze a havárií, jakož i další informace týkající se zajištění správy domu, zejm. společných částí domu.
- X.4** Domovní řád byl schválen na první schůzi shromáždění Společenství konané dne 10. 2. 2010.