

# Domovní řád

## Článek 1

### Úvodní ustanovení

Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání domů, bytů, společných částí domu a nebytových prostorů v domě Společenství vlastníků jednotek pro dům č.p. 1205 – 1207, ul. Havlíčkova, Mladá Boleslav (dále Společenství), přičemž základní úprava vzájemných práv a povinností mezi Společenstvím a jeho členem je v této oblasti stanovena občanským zákoníkem a stanovami Společenství. Domovní řád se vztahuje i na další osoby a subjekty, které se nacházejí či využívají prostory domu Společenství. Pokud tyto osoby či subjekty nejsou členy ani nemají smluvní vztah se Společenstvím, pak je člen Společenství, který je do domu uvedl, garantem dodržování tohoto Domovního řádu těmito osobami nebo subjekty.

Domovní řád je tedy závazný pro všechny členy Společenství a pro další osoby vstupující do domu nebo v něm pobývající.

## Článek 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. k podnikatelské činnosti, společenské, zájmové činnosti). Nebytovými prostory nejsou příslušenství k bytu ani společné prostory (části) bytu.
3. Příslušenstvím k bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem používány (např. sklepní box apod.)
4. Společnými částmi domu jsou části domu určené pro společné užívání, zejména základy, střecha, hlavní svíslé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, výtahy, terasy, prádelny, sušárny, kočárkárny, rozvody tepla a teplé vody, kanalizace, plynu, elektřiny, společné antény, a to i když jsou umístěny mimo dům. Dále se za společné části domu považují příslušenství domu a stavby vedlejší vč. jejich příslušenství.

## Článek 3

### Práva a povinnosti člena Společenství vlastníků (výňatek ze stanov Společenství vlastníků)

1. Člen Společenství má povinnosti určené v obecně závazných právních předpisech, ve stanovách Společenství a v rozhodnutích orgánů Společenství, a to zejména
  - a. řídit se při užívání společných částí pravidly pro užívání společných částí nemovité věci a společných zařízení domu, obsaženými ve stanovách Společenství, v tomto domovním řádu a v usneseních orgánů Společenství, včetně pokynů stanovených pro provoz společných zařízení výrobcem nebo správcem technických zařízení,
  - b. udržovat svůj byt a společné části, které má vyhrazeny k výlučnému užívání tak, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu, zdržet se jednání, které by ohrožovalo, měnilo nebo poškozovalo společné části domu nebo ztížilo jiným členům Společenství výkon oprávnění svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svůj byt a užívat společné části,
  - c. zajistit dodržování pravidel pro správu domu a pro užívání společných částí, jakož i plnění výše uvedených povinností osobami, jimž umožnil vstup do domu nebo bytu,
  - d. oznámit Společenství do jednoho měsíce:

01. počet osob, které budou mít v bytě domácnost,
  02. počet osob, jež v bytě bydlí po dobu činící v souhrnu nejméně tři měsíce v jednom kalendářním roce;
  03. jméno a adresu osoby, již člen Společenství přenechal byt do užívání, včetně údajů uvedených pod body 01. a 02.,
  04. jakoukoli změnu údajů uvedených pod body 01 až 03.
- e. odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných bytech nebo společných částech nemovité věci způsobil sám nebo osoby, kterým umožnil do domu nebo bytu vstup,
  - f. umožnit umístění, údržbu, výměnu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby plynu, vody, tepla a jiných energií v bytě, odečet naměřených hodnot z těchto zařízení a zdržet se všeho, co by mohlo ovlivnit správnost funkce těchto zařízení nebo bránilo jejich umístění, údržbě a výměně na základě předchozí výzvy Společenství. Společenství je oprávněno ke kontrole těchto zařízení kdykoli bez předchozí výzvy za přítomnosti osoby oprávněné k pobývání v bytě,
  - g. zdržet se všeho, co brání údržbě, opravě, modernizaci, rekonstrukci, úpravě, přestavbě či jiné změně domu nebo pozemku, o níž bylo řádně Společenstvím rozhodnuto, umožnit přístup do bytu nebo společné části, která mu výlučně slouží k užívání, pokud má být údržba, oprava, modernizace, rekonstrukce, úprava, přestavba nebo jiná změna společných částí domu prováděna uvnitř bytu nebo na společné části, která mu výlučně k užívání slouží, pokud byl k tomu předem vyzván Společenstvím,
  - h. oznámit Společenství předem provádění stavebních úprav v bytě a umožnit přístup Společenství i jím přibráným třetím osobám do bytu na základě předchozí výzvy Společenství pro ověření, zda jím prováděné stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části, a to i opakovaně,
  - i. zásahy do společných částí nemovité věci, a to i když se nacházejí uvnitř bytu nebo jsou přístupné pouze z bytu, provádět výlučně s předchozím písemným souhlasem Společenství,
  - j. předat Společenství k rukám statutárního orgánu ověřenou projektovou dokumentaci v případě, kdy provádí změnu stavby (stavební úpravy bytu),
  - k. i bez předchozí výzvy umožnit vstup Společenství do bytu, pokud je odstraňována havárie nebo pokud jsou zjišťovány její příčiny,
  - l. pro případ havarijních situací sdělit na vyzvání Společenství telefonní číslo a adresu osoby, která umožní bez zbytečného prodlení vstup do bytu a udržovat tyto informace v aktuálním stavu,
  - m. oznámit svou nepřítomnost v bytě, která má být delší než dva měsíce, včetně označení osoby, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu, bude-li toho nezbytně zapotřebí. Nemá-li člen Společenství takovou osobu po ruce, je touto osobou kterýkoliv člen statutárního orgánu Společenství,
  - n. oznamovat včas, nejpozději do třiceti dnů, ode dne změny, veškeré změny a skutečnosti rozhodné pro rozúčtování nákladů na služby.
2. Výzvu k umožnění přístupu do bytu nebo na společnou část sloužící výlučně členovi Společenství podle odstavce 1. písmene g., h. a i. je povinen učinit statutární orgán členovi Společenství nejméně tři dny před zamýšleným datem realizace přístupu.

## Článek 4

### **Pravidla pro užívání společných částí domu (výňatek ze stanov Společenství vlastníků)**

1. Společnými částmi jsou ty části nemovité věci, které podle své povahy mají sloužit vlastníků jednotek společně. Mezi ně náležejí také společné prostory, zejména vchody, schodiště, chodby, sušárny, místnosti pro uložení kočárků a jízdních kol, kotelny, lodžie, terasy a balkony přístupné ze společných prostor, výtahy, půdy, sklepy, prádelny a další prostory určené pro společné užívání.

2. Člen Společenství je povinen dodržovat klid, pořádek a čistotu ve společných částech, vyvarovat se jednání porušujícího dobré mravy, veřejný pořádek nebo jednání, které by bránilo nerušenému výkonu práv ostatních členů Společenství.
3. V případě chovu domácích zvířat je člen Společenství povinen dbát, aby nedocházelo k obtěžování zejména pachem, hlukem nebo znečišťováním společných částí a společných prostor, dodržovat hygienické, veterinární a bezpečnostní předpisy. Je povinen zamezit volnému pobíhání jím držených domácích zvířat, nepřechovávat zvířata a nekrmit je ve společných částech domu a na pozemku, dbát, aby jím držená zvířata neznečišťovala okolí domu a v případě vzniku znečištění toto ihned svým nákladem odstranit. Člen Společenství je povinen zdržet se chovu zvířat k domácímu chovu nevhodných, případně nebezpečných druhů.
4. Člen Společenství je povinen zdržet se umístování předmětů nepatřících k vybavení domu ve společných částech a společných prostorách domu, zejména ukládání látek snadno vznětlivých, hořlavých nebo jinak nebezpečných, zdržet se užívání otevřeného ohně, kouření ve společných prostorách domu, výtahové kabině a v prostoru na střeše nebo vytváření překážek ve společných částech, větrání bytu do společných vnitřních prostorů domu. *Pro zajištění co největší průchodnosti bez překážek pro případ mimořádné události je nutno vyloučit umístování předmětů na chodbách společných prostor domu.*
5. V případě pohybu ve společných prostorách bez automatického zhasínání světla je povinen člen společenství zajistit, aby bylo při jeho odchodu v těchto prostorách zhasnuto, je povinen dbát na uzavírání oken ve sklepech či komorách, pokud venkovní teplota dosáhne bodu mrazu.
6. Člen Společenství je povinen se zdržet užívání balkonu a lodžii jako skladiště, zajistit, aby předměty umístěné na balkonech a lodžích byly zabezpečeny proti pádu, při zalévání zde umístěných květin dbát na to, aby nedocházelo ke stékání vody do nižších podlaží.
7. Vývěsky, nápisy a další informační zařízení mohou být v prostorách domu a na domě umístovány pouze s předchozím písemným souhlasem statutárního orgánu Společenství; tento souhlas nenahrazuje povolení příslušného orgánu státní správy, je-li ho třeba. Při zániku práva na umístění informačního zařízení se člen Společenství zavazuje neprodleně toto zařízení odstranit a svým nákladem uvést místo do původního stavu. Člen Společenství se zdrží umístování reklam a vývěsek na informační tabuli sloužící pro podávání informací statutárním orgánem Společenství.
8. Člen Společenství je povinen dbát na správné označení zvonku do jednotky jménem svým nebo jménem osoby, jíž umožnil užívání jednotky.
9. Pokud je nezbytné, aby člen Společenství uzavřel domovní uzávěry vody, projedná to předem se statutárním orgánem Společenství a vyžádá si jeho souhlas. Člen Společenství zajistí, aby uzavření a otevření uzávěrů bylo včas oznámeno ostatním dotčeným členům Společenství. To neplatí v případě havárií nebo při odvracení nebezpečných situací. K hlavním uzávěrům vody, plynu, kanalizačním čistícím vstupům a dalším obdobným zařízením ve společných prostorách musí být vždy zajištěn volný přístup. Pokud jsou tato zařízení umístěna v prostorách ve výlučném užívání člena Společenství (sklepní kóje, garáže apod.), musí být přijata taková opatření, aby byl k těmto umožněn přístup i za nepřítomnosti člena Společenství.
10. Klíče od uzamykaných společných prostor v domě od místností, kde jsou domovní uzávěry vodovodu, plynovodu, strojovny výtahu a dalších důležitých zařízení, jsou uloženy na místě k tomu určeném.
11. Každý člen Společenství je povinen si při užívání jednotky počínat v souladu s dobrými mravy tak, aby nedocházelo k obtěžování ostatních členů Společenství; při provádění stavebních prací v jednotkách je povinen oznámit termín provádění stavebních prací statutárnímu orgánu Společenství a ostatním členům

Společenství a dbát na to, aby práce byly prováděny pouze v době od 8:00 hod. do 18:00 hod. V době od 22:00 hod. do 6:00 hod. se každý člen Společenství zdrží hluku, používání hlučných přístrojů a nástrojů, hry na hudební nástroje, zpěvu a hlučné komunikace.

*Klid v domě jsou povinni dodržovat i nájemci nebytových prostor.*

12. Člen Společenství je povinen zajistit, aby byl dodržován pořádek ve sklepních prostorách, zdržet se umístování snadno vznětlivých, hořlavých nebo jinak nebezpečných látek a předmětů a *předmětů zapáchajících nebo podporujících šíření hmyzu nebo hlodavců* do sklepních prostor.
13. Statutární orgán společenství zajišťuje kontrolu využití společných částí v porovnání s jejich původním určením. V případě zájmu člena společenství o využití společných částí, včetně společných domovních prostor, uzavírá člen společenství dohodu s ostatními vlastníky jednotek prostřednictvím společenství vlastníků.

## **Článek 5**

### **Zajištění pořádku, čistoty a bezpečnosti v domě**

1. Osoby bydlící v domě jsou povinny udržovat v domě pořádek a čistotu. O způsobu zajištění pravidelného úklidu společných prostor rozhodne Společenství. Rozhodnutí je pro každého bydlícího v domě závazné.
2. Odhazování předmětů, nedopalků cigaret, vyklepávání koberců, rohožek aj., příp. vylévání tekutin z oken a lodžii není přípustné. Případné znečištění na oknech, lodžích, fasádě a okolí domu musí odstranit viník, pokud tak neučiní, bude odstranění znečištění zajištěno Společenstvím na náklady viníka.
3. Výslovně je zakázáno krmit v prostorách domu, např. na balkonech i v okolí domu holuby a ostatní volně pobíhající zvířata z důvodu následného znečišťování domu a okolí.
4. Osoby, které v domě nebydlí a nejdou navštívit někoho z bydlících, je povinen každý bydlící z domu vykázat. V případě obav o osobní bezpečí nebo negativní odezvy od vykazovaného je nutno volat Městskou policii (156).

## **Článek 6**

### **Otevírání a zavírání domu**

Osoby bydlící v domě jsou povinny zamykat dům v době od 20.00 do 6.00hod. V případě, že statutární zástupce o tom, že dům nebo některý z jeho vstupů bude z důvodů opravy nebo bezpečnosti dočasně uzavřen, jsou všichni obyvatelé domu toto rozhodnutí povinni respektovat.

## **Článek 7**

### **Závěrečná ustanovení**

1. Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti, vyplývající z jiných právních předpisů.
2. Ustanovení domovního řádu se vztahují přiměřeně i na bydlící a jiné uživatele prostor v domě, kteří nejsou členy Společenství.

Domovní řád byl schválen Shromážděním vlastníků dne 26.2.2015 a platí od tohoto dne.