

# **DOMOVNÍ ŘÁD**

## **Společenství vlastníků jednotek Burianova 917 a 918, Liberec**

### **Čl. 1 Úvodní ustanovení**

Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání bytů, nebytových prostor a společných částí domu, přičemž základní úprava vzájemných práv a povinností mezi vlastníky a nájemníky je v této oblasti stanovena novým občanským zákoníkem a zákonem č. 89/2012 Sb.

### **Čl. 2 Základní pojmy**

- Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k bydlení.
- Příslušenstvím k bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem používány (např. sklepy).
- Společnými částmi domu jsou části určené pro společné užívání, zejména základy, střecha, hlavní svíslé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, balkony, sušárny, rozvody topení, studené a teplé vody, kanalizace, plynu, elektřiny, společné antény, a to i když jsou umístěny mimo dům.

### **Čl. 3 Práva a povinnosti z vlastnictví/nájmu bytu**

- Práva a povinnosti z vlastnictví/nájmu bytu upravují NOZ a Stanovy společenství vlastníků jednotek.
- Vlastníci jednotek/nájemci jsou povinni při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí, zajišťující ostatním vlastníkům jednotek/nájemcům výkon jejich práv. Výkon práv a povinností vyplývajících z vlastnického/nájemního vztahu nesmí bez právního důvodu zasahovat do práv a oprávněných zájmů jiných osob a nesmí být v rozporu s dobrými mravy.

### **Čl. 4 Držení domácích zvířat**

- Vlastník jednotky/nájemce bytu nese plnou odpovědnost za domácí zvířata, která jsou v bytě držena. Je současně povinen dbát, aby nedocházelo k rušení užívacího práva ostatních obyvatel domu a byla dodržována čistota v domě.

### **Čl. 5 Užívání společných částí (prostor a zařízení) domu**

- Společné části domu se užívají jen k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení tak, aby nedocházelo k omezení práv ostatních vlastníků jednotek/nájemců v domě. Vlastníci jednotek/nájemci jsou povinni na výzvu správce nebo výboru SVJ odstranit ze společných prostor předměty, které jsou v nich umístěny v rozporu s protipožárními předpisy nebo v rozporu s účelem užívání předmětných prostor domu.
- Ke společným částem domu mají právo užívání všichni vlastníci jednotek i uživatelé bytů. Rovněž tak všichni vlastníci jednotek v domě mají povinnost podílet se na údržbě a opravách společných částí domu dle výše svých spoluvlastnických podílů.
- K hlavním uzávěrům vody, plynu, kanalizačním čisticím prostorům a jiným podobným zařízením ve společných prostorách domu musí být zajištěn volný přístup. Jsou-li tato zařízení v místnostech určených k výhradnímu užívání některého vlastníka jednotky, musí být učiněno takové opatření, aby k těmto zařízením měly přístup odpovědné osoby – zejména správce a výbor SVJ.
- Vlastníci jednotek/nájemci jsou povinni zejména zabezpečit, aby v domě nebyly ukládány látky snadno vznětlivé či jinak nebezpečné a nebylo užíváno otevřeného ohně, zabezpečit, aby věci uložené ve sklepech a ostatních společných prostorách nebyly zdrojem šíření hmyzu a hlodavců.

## **Čl. 6**

### **Vyvěšování a vykládání věcí**

- Vlastníci jednotek/nájemci bytu nesmějí bez písemného souhlasu společenství umísťovat na vnější konstrukce (např. lodžii a oken, na fasádu, střechu a anténní stožár) jakákoliv zařízení a předměty.
- Květiny v oknech, na balkonech apod. musejí být zabezpečeny proti pádu. Při zalévání je třeba dbát, aby voda nestékala a nesmáčela zdi nebo neobtěžovala ostatní vlastníky/nájemce.
- Pro stavbu a instalaci venkovních televizních antén a jejich svodů je třeba předchozího písemného souhlasu shromáždění.

## **Čl. 7**

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

- Vlastník jednotky/nájemce a osoby s ním společně bydlící jsou povinny udržovat v domě pořádek a čistotu. Úklid je zajišťován vlastníky jednotek dle rozpisu umístěného na nástěnce v domě nebo externí úklidovou firmou.
- Na chodbách, schodištích a v ostatních společných prostorách nesmějí být po dobu delší než nezbytně nutnou odkládány jakékoliv věci (odpadky, pytle, různý domovní odpad, koberce, nábytek apod.).

## **Čl. 8**

### **Otevírání a zavírání domu**

- Vstupní dveře, jimiž prochází úniková cesta, musejí podle ČSN 73 0802 (Požární bezpečnost staveb) umožňovat snadný a rychlý průchod a svým zajištěním nesmějí bránit evakuaci unikajících osob ani zásahu požárních jednotek.
- Dveře jsou nebo budou z venkovní strany otevírány čipy, z vnitřní strany jen pouhým stiskem kliky.

- Není dovoleno, aby kdokoliv blokoval vchodové dveře a nechával je otevřené déle než je nezbytně nutné.
- V zájmu zvýšení bezpečnosti a zachování pořádku v domě se obyvatelům domu doporučuje nepouštět do domu osoby, které neznají (podomní prodejci, svědci Jehovovi apod.). Všichni dodavatelé služeb pro naše společenství (UPC, NejTV, A-net, apod.) jsou smluvně zavázáni nenabízet své služby prostřednictvím podomních dealerů.

## **Čl. 9 Požární bezpečnost**

- Uživatelé domu jsou povinni počínat si tak, aby nezavdali příčinu ke vzniku požáru, neohrozili život a zdraví osob či zvířat a chránili majetek.
- Z důvodu požární a obecné bezpečnosti je zakázáno umísťovat na chodby, schodiště, do sklepa a ostatních chráněných únikových cest jakékoliv předměty, kromě rohožek.
- Ve společných prostorách domu je zakázáno kouřit nebo používat otevřený oheň, uskladňovat hořlavé předměty a rozdělovat je přepážkami.
- Je přísně zakázáno skladovat ve společných prostorách domu, zejména sklepních, jakékoli tlakové lahve, které by mohli v případě požáru způsobit vážné škody na majetku a zdraví obyvatel domu a zasahujících jednotek IZS.
- Kouření na balkonech a z oken nesmí obtěžovat obyvatele sousedních bytů.

## **Čl. 10 Klid v domě**

- V době od 22.00 do 6.00 hodin jsou vlastníci jednotek/nájemci povinni dodržovat noční klid.
- Hlučné stavební práce (vrtání, bourání, práce se sbíječkou apod.) v bytech se provádějí v pondělí až v sobotu v době od 8.00 do 19.00 hodin. V neděli je pak možné provádět hlučné práce od 15:00 do 18:00.
- V případě větší rekonstrukce bytu, která bude probíhat dva dny a déle, má majitel bytu povinnost informovat o svém záměru ostatní obyvatele domu vyvěšením informace na domovní nástěnce.

## **Čl. 11 Závěrečná ustanovení**

- Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti vyplývající z jiných právních předpisů.
- Opakované porušení povinností ze strany vlastníka jednotky bude považováno za hrubé porušení dobrých mravů v domě a může být důvodem k následným sankcím.

**Domovní řád nabývá platnosti v den schválení na shromáždění vlastníků Společenství vlastníků jednotek Burianova 917 a 918, Liberec.**

Schváleno shromážděním v Liberci dne 5. Října 2017.