

DOMOVNÍ ŘÁD

Čl. I

Úvodní ustanovení

- 1.) Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání bytů, nebytových prostor, společných částí domu a zařízení v domě.
- 2.) Domovní řád platí pro všechny uživatele bytů a společných částí domu, tj. vlastníky bytů, členy jejich domácností, nájemníky a v přiměřené míře i pro osoby u nichž, byť i jen krátkodobě pobývající (např. návštěvy, dodavatelské firmy).
- 3.) Domovní řád upřesňuje některá ustanovení „Stanov Společenství vlastníků domu Pastelová 1084, Liberec“, dále jen stanovy.

Čl. II

Základní pojmy

1. Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k bydlení.
2. Příslušenství k bytu jsou vedlejší místnosti a prostory k tomu určené, které jsou s bytem užívány (např. sklep, komora mimo byt apod.).
3. Nebytové prostory jsou jednotlivé místnosti nebo soubory místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení (např. k podnikatelské činnosti, garáže apod.). Nebytovými prostory nejsou příslušenství k bytu ani společné prostory (části) domu.
4. Společnými prostory a částmi domu jsou části domu určené pro společné užívání, zejména vchody, schodiště, chodby, sušárna, kočárkárna, terasy, komíny, střecha, hlavní svislé a vodorovné konstrukce, základy domu, rozvody teplé a studené vody, kanalizace, elektřiny a rozvody datových sítí, a to i když jsou umístěny mimo dům. Dále se za společné části domu považují příslušenství domu (např. oplocení) a stavby vedlejší včetně jejich příslušenství.
5. Pro běžné opravy a údržbu je v domě stanoven domovník, kontakt je uveden na nástěnce.
6. Statutárním orgánem společenství vlastníků je výbor, kontakt je uveden na nástěnce.

Čl. III

Práva a povinnosti vyplývající z vlastnictví a užívání bytů a nebytových jednotek

1. Uživatelé jsou povinni při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním uživatelům 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.
2. Uživatel je povinen po předchozím oznámení výborem Společenství vlastníků domu Pastelová 1084 (dále SV) umožnit vstup výborem pověřených osob do bytu či nebytového prostoru za účelem zjištění technického stavu jednotky a provedení odečtu, kontroly, příp. výměny měřidel energií (teplo, voda). Ve výjimečných případech (havárie, ohrožení života a zdraví osob, bezprostředně hrozící škoda na majetku) bude zajištěno zpřístupnění bytu policií i bez souhlasu uživatele. Pokud není uživatel bytu v době odečtů energií přítomen, je povinen si sjednat náhradní termín nebo jiným způsobem zajistit odečtení energií.

3. Uživatelé bytů udržují měřidla pro teplou i studenou vodu v bezvadném stavu, zaplombovaná. V případě poruchy měřidla a plomby je třeba závadu ihned oznámit domovníkovi domu nebo výboru SV. U uzávěrů a regulačních uzávěrů se doporučuje, aby uživatel bytu jimi (v zájmu zachování jejich funkčnosti) minimálně 2x ročně otočil do obou krajních poloh (uzávěry ve stoupačkách, radiátorové kohouty).
4. V případě delší nepřítomnosti se doporučuje oznámit členu výboru SV nebo sousedům způsob kontaktu na zplnomocněnou osobu ke zpřístupnění bytu, eventuálně jeho příslušenství.

Čl. IV

Společné prostory a zařízení

1. Společné části domu se užívají jen k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení tak, aby nedocházelo k omezení práv ostatních uživatelů v domě. Umístování jakýchkoliv předmětů nepatřících k vybavení domu není ve společných prostorech bez předchozí domluvy s výborem SV dovoleno.
2. Ve všech společných prostorech je zakázáno kouřit.
3. Užívání sušárny, kočárkárny/kolárny apod. je dáno již jejich názvem. V těchto prostorech mohou být umístěny jen věci, které jejich majitelé používají a musí být řádně označeny číslem bytu. Výbor SV je oprávněn vést evidenci takto uložených věcí. Věci, které nebudou na výzvu výboru řádně označeny nebo u nichž nebude prokázáno jejich aktivní využívání, budou považovány za odložené a opuštěné. SV po marném uplynutí lhůty stanovené ve výzvě (minimálně 90 dnů) zajistí jejich odstranění a následnou likvidaci.
4. Při použití výtahu k přepravě stavebního materiálu, nábytku apod. je uživatel bytu povinen pomocí ochranných prostředků (karton, igelit) zabránit poškození jakýchkoliv částí výtahu či kabiny. O nutnosti těchto opatření je povinen informovat třetí osoby (např. osoby pro něj zajišťující stěhování, stavební práce apod.) a zodpovídá za případné vzniklé škody.
5. Pouze po předchozím souhlasu výboru SV může uživatel bytu umístit v určených společných prostorech soukromé věci (např. připravené k prodeji) jen na dobu nezbytně nutnou (max. 2 měsíce). A to tak, aby nebyli omezeni ostatní uživatelé bytů a nebyla ohrožena požární bezpečnost. Věci musí být označeny jmenovkou majitele a kontaktem, jinak s nimi může být naloženo jako s odpadem.
6. Objemnější předměty určené k likvidaci, které nemohou být vhozeny do kontejneru (pračky, ledničky apod.), musí být ze společných prostor domu neprodleně odvezeny.
7. Zvonky u vchodu musí být označeny jménem, výměnu jmenovky zajišťuje domovník – zakazuje se přelepování původních jmenovek apod.
8. Poštovní schránka musí být označena čitelnou jmenovkou.
9. Do domu lze umožnit vstup pouze vlastním návštěvám a osobám, u nichž není pochyb o bezproblémovém účelu návštěvy (ne reklamním agenturám a podomním obchodníkům).
10. Auta lze parkovat pouze na vyhrazených parkovacích místech a obyvatelé domu jsou povinni dodržovat dopravní značení v okolí domu.

Čl. V

Sklepní kóje a sklepní prostory

1. Sklepní kóje a ostatní společné prostory je nutno udržovat v čistotě a pořádku. Jsou-li v těchto prostorech ukládány potraviny, učiní uživatelé taková opatření, aby nebyly

zdrojem požárního ohrožení, zápachu a výskytu hmyzu a hlodavců. V opačném případě uhradí náklady na případnou deratizaci, kterou je nutno provést.

2. Ve sklepních prostorech je nutné dodržovat všechna bezpečnostní a protipožární opatření. Zejména je zde zákaz kouření a manipulace s otevřeným ohněm. Nesmí zde být uskladněny látky hořlavé, snadno vznětlivé či jinak nebezpečné, plynové a tlakové nádoby, pohonné hmoty, toxické látky. Zdržování osob nebydlících v objektu je zde rovněž zakázáno.
3. Vlastníci kójí, ve kterých se nacházejí vedení energií a/nebo kanalizační svody, jsou povinni k nim umožnit přístup. V případě havárie a nedobytnosti do kóje mohou být použity mimořádné způsoby otevření (i násilné).
4. Prostory, kde se nacházejí hlavní uzávěry topení, vody, musí být označeny. Za označení odpovídá domovník domu.
5. Dveře oddělující sklepy od ostatních společných prostor musí být trvale zamčené. Za zamykání odpovídají uživatelé příslušných sklepů.

Čl. VI

Stavební úpravy a jiné změny v objektu

1. Rozsáhlejší úpravy v bytech zasahující do stavební konstrukce (např. zrušení příčky, přemístění dveří, propojení místností, zásahy do instalačních rozvodů navazujících a ovlivňujících společné rozvody – např. voda, el.rozvody, topení) musí být prováděny výhradně se souhlasem výboru SV po předložení nákresu prováděných změn v bytě před zahájením prací a v případech spadajících pod ustanovení stavebního zákona i předložení stavebního povolení (ohlášení) Stavebního úřadu.
2. V opačném případě je Společenství vlastníků domu oprávněno požadovat, aby takovéto úpravy bez souhlasu byly uvedeny do původního stavu na náklad toho, kdo stavbu či úpravu provedl.
3. Při rekonstrukcích bytů nesmí být porušována pravidla bezpečnosti práce a ohrožována bezpečnost okolí.
4. Antény, satelity, sušáky a případně jiné konstrukce se mohou umísťovat pouze na konstrukci balkonu nebo rám okna. V žádném případě se nesmí nic umísťovat na fasádu a střechu domu.
5. Je nepřípustné činit jakýkoliv zásah do zateplených fasád domu.
6. Při provádění stavebních prací v jednotkách je uživatel dle stanov povinen oznámit termín provádění stavebních prací výboru SV a ostatním členům společenství – vyvěšením této informace na nástěnku a dbát na to, aby stavební práce byly prováděny pouze v době od 8:00 do 19:00 a o víkendech od 10:00 do 18:00. O státních svátcích se provádění stavebních prací zakazuje.
7. Vlastník jednotky je povinen nahradit škody, které na jiných jednotkách nebo společných částech nebo zařízení domu způsobil on sám, členové jeho domácnosti nebo osoby, jimž umožnil vstup do budovy. Náhradou škody se rozumí buď uvedení do původního stavu nebo finanční náhrada.
8. V případě provádění stavebních úprav v bytě je povinností majitele bytu zajistit, aby stavebními pracemi byli uživatelé ostatních bytů obtěžováni co nejméně a pouze v nezbytně nutné míře. Vlastník bytu je povinen oznámit termín provádění stavebních prací a práce provádět pouze v časech stanovených ve stanovách.
9. Domovník odpovídá za zajištění běžného chodu domu včetně běžných oprav. Průběžně kontroluje dodržování domovního řádu a závažná porušení oznamuje funkcionářům SV.
10. Likvidaci havárií zajišťuje výbor SV ve spolupráci s domovníkem.

Čl. VII

Vyvěšování a vykládání věcí

1. Květiny v oknech, na balkonech apod. musí být zabezpečeny proti pádu. Při zalévání je třeba dbát na to, aby voda nestékala a nesmáčela zdi.
2. Na balkonech, lodžích a terasách může být vyvěšeno prádlo a ostatní věci jen takovým způsobem, aby to neobtěžovalo ostatní uživatele. Při sušení prádla je nutné dbát na to, aby nedocházelo ke znečišťování okolí (např. odkapávající vodou).

Čl. VIII

Zajištění pořádku a čistoty v domě

1. Úklid společných částí domu je zajišťován externí úklidovou firmou, rozsah prací je zveřejněn na nástěnce. V případě nadměrného znečištění společných prostor je povinen uživatel bytu uklidit toto sám.
2. Úklid sněhu před vchodem a kolem garáží je zajištěn domovníkem, rozsah prací je zveřejněn na nástěnce.
3. Smetí a odpadky se odkládají pouze do nádob k tomu určených, a to takovým způsobem, aby byla zajištěna co největší čistota. Jiné předměty (rozměrné předměty, stavební materiál, suť a vše, co není domovním odpadem), které není dovoleno do sběrných nádob umísťovat, musí odstranit na svůj náklad uživatel bytu.

Čl. IX

Otevírání a zavírání domu, klid v domě

1. Klíče od společných prostorů a zařízení domu včetně prostorů, kde jsou umístěny hlavní uzávěry energií, jsou podle rozhodnutí SV na určeném místě – například u domovníka, správce, předsedy SV apod.
2. Dle stanov se v době nočního klidu, tj. mezi 22:00 a 6:00, každý uživatel zdrží hluku, používání hlučných přístrojů a nástrojů, hry na hudební nástroje, zpěvu a hlučné komunikace. V sobotu, v neděli a ve dnech státních svátků je doba nočního klidu prodloužena do 8:00 ráno.

Čl. X

Chov a držení zvířat

1. Uživatel bytu nese plnou odpovědnost za domácí zvířata, která jsou v bytě držena (psi, kočky apod.). Je současně povinen dbát, aby nedocházelo k rušení užívacího práva ostatních obyvatel domu a byla dodržována čistota v domě.
2. Domácí chov zvířat je povolen výhradně v bytě uživatele, nikoliv ve sklepě nebo společných prostorách domu.
3. Majitelé domácích zvířat musí zamezit volnému pohybu svých zvířat v prostorách domu i v jeho okolí.
4. Chov a držení zvířat v bytech podléhá obecně závazným právním předpisům a platným vyhláškám, kterými jsou majitelé zvířat povinni se řídit. Majitel je povinen odstranit znečištění, které jeho zvíře způsobí ve společných prostorách domu nebo na pozemku kolem budovy, který je ve spoluvlastnictví členů společenství.
4. K držení většího počtu domácích zvířat je třeba písemného souhlasu výboru SV.
5. Uživatel bytu dbá na to, aby se předcházelo výskytu hmyzu v bytě a jeho rozšiřování.

6. Chov nebo držení neobvyklých, resp. nebezpečných živočichů, musí být povoleno dle směrnic Magistrátu města Liberec a ohlášeno výboru SV.

XI

Povinnosti při vzniku požáru

1. Každá osoba je povinna počínat si tak, aby nedošlo ke vzniku požáru.
2. V případě vzniku požáru je nutno postupovat dle platných poplachových směrnic. Každý požár je nutno ohlásit neodkladně hasičům na telefonní číslo 150 a následně předsedovi SV či domovníkovi.

Článek XII

Závěrečná ustanovení

1. Domovním řádem nejsou dotčena práva ani povinnosti vyplývající z jiných právních předpisů.
2. Porušení povinností stanovených tímto domovním řádem bude postihováno v souladu s platnou legislativou.
3. Za jakoukoliv škodu způsobenou z titulu nedodržování domovního řádu nebo neodborné činnosti v bytě, jeho příslušenství nebo ve společných částech domu, bude požadována v plné výši finanční náhrada nutná na opravu a uvedení do původního stavu, a to od vlastníka bytu, který škodu způsobil (odpovídá i za škody způsobené nájemníkem, případně návštěvami jeho bytu).
4. Tento domovní řád byl schválen shromážděním vlastníků dne 24.6.2026 a téhož dne nabyl platnosti.

V Liberci, dne ... 24.6.2026

Za výbor:

TOMÁŠ STEHLÍK

předseda SV: