

# DOMOVNÍ ŘÁD

**Připomínky prosím do 30/11/2021 do schránek SVJ nebo BD nebo na e-mail: [vbrancik@seznam.cz](mailto:vbrancik@seznam.cz). Bude jedním z bodů na schůzích BD a SVJ.**

Za účelem zabezpečení pořádku a čistoty v domě, k zajištění podmínek řádného užívání bytů a společných prostor v domě a v zájmu toho, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující všem uživatelům výkon jejich práv, vydává se pro nájemce a uživatele bytů a nebytových prostor společenství vlastníků (dále jen SVJ) tento domovní řád.

## Čl. 1

### Úvodní ustanovení

Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání domu, bytů, nebytových prostor a společných částí domu, přičemž základní úprava vzájemných práv a povinností mezi pronajímatelem a nájemcem, případně vlastníkem a správcem, je v této oblasti stanovena občanským zákoníkem.

## Čl. 2

### Základní pojmy

1. Bytem se rozumí místnosti, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k bydlení.
2. Nebytové prostory jsou místnosti, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení (např. k podnikatelské činnosti, společenské a zájmové činnosti, garáže apod.).
3. Příslušenství bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem používány (např. sklepy, komory mimo byt apod.).
4. Společnými prostorami domu jsou části domu určené pro společné užívání, jak jsou vymezeny v prohlášení vlastníka, zejména schodiště, chodby, lodžie, kolárny, výtahy, půdy apod. Lodžie jsou ve výhradním užívání vlastníka bytu, ke kterému náležejí. Společnými částmi a zařízeními domu jsou zejména základy, střecha, hlavní konstrukce, vchody, průjezdy, součásti domácích telefonů a zvonků, rozvody teplé a studené vody, plynu, kanalizace, elektřiny, společné antény apod.

## Čl. 3

### Užívání společných prostorů a zařízení

1. Společné části domů se užívají jen k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení. Shromáždění společenství vlastníků může rozhodnout i pro jiný způsob užívání, ale pouze v souladu s bezpečnostními předpisy.
2. Umísťování a odkládání jakýchkoliv předmětů není ve společných prostorách dovoleno s výjimkou těch, pro které je prostor určen. Komunikační prostory (schodiště a chodby), které vedou k východu z objektu, jsou únikovými cestami v případě požáru. Tento prostor nesmí být zastavěn.
3. Není dovoleno znemožňovat přístup ke společným zařízením domu, jako jsou např. Uzávěry, hydranty, komínová dvířka, kanalizační čistící otvory, měřiče a jiná podobná zařízení.

4. Je zakázáno vstupovat na střechy domů, vyjma osob k tomu zmocněných SVJ.

5. Ve společných prostorách musí být okna uzavřena a musí být znemožněn přístup holubům apod.

6. Ve sklepech je zakázáno ukládat látky snadno vznětlivé či jinak nebezpečné, odstavovat motorová vozidla a užívat otevřeného ohně. Ve všech společných prostorách je zakázáno kouřit. Věci skladované ve sklepech nesmí být zdrojem šíření hmyzu a hlodavců či nepříjemného zápachu.

7. Bez souhlasu majitele domu je zakázáno v domě zřizovat dílny, skladiště, herny apod.

8. Bezdůvodná a neoprávněná manipulace, zejména s uzávěry studené a teplé vody, tepla a plynu, s rozvaděči el. proudu, s vodoměry na teplou a studenou vodu, měřicími přístroji na dodávku tepla, je přísně zakázána. Osoba, která důvodně uzavřela domovní uzávěr vody, plynu apod. musí zajistit, aby jeho uzavření jakožto opětovné otevření, bylo včas oznámeno. Vpuštění plynu do plynovodu může provést jen oprávněná organizace.

9. Klíče od společných prostor a zařízení domu jsou uloženy dle rozhodnutí SVJ u pověřené osoby. Duplikáty klíčů od hlavních uzávěrů by měly být uloženy u známého zástupce SVJ či u správce.

## Čl. 4

### Provoz prádelny, sušáren a mandloven

**Tyto společné prostory v domě nejsou.**

## Čl. 5

### Zajištění pořádku a čistoty v domě

1. Nájemce i vlastník je povinen podílet se na zajišťování pořádku a čistoty v domě a to podle zásad a v rozsahu stanoveném na shromáždění SVJ, v případě rekonstrukcí bytů ve vlastnictví družstva podmínkami, stanovenými družstvem.
2. Pokud se uživatel bytu či nebytového prostoru nemůže podílet na úklidu z různých důvodů, je jeho povinností úklid zajistit jiným způsobem a na vlastní náklady.
3. Pokud dojde k mimořádnému znečištění jednotlivým uživatelem bytu či nebytového prostoru, je uživatel povinen toto znečištění odstranit či zajistit úklid na své náklady. Tato povinnost se vztahuje i na odstranění nečistot způsobených psy a kočkami.
4. Pokud uživatel bytu či nebytového prostoru neplní výše uvedené povinnosti, může být sankcionován finanční hodnotou odpovídající příslušnému výkonu služby, jejíž výkon zajistí SVJ, nebo družstvo, jiným způsobem na náklady tohoto uživatele.
5. Úklid v domě se provádí dle potřeby a rozsahu stanoveným na shromáždění SVJ.
6. K zajištění pořádku v domě se provádí především úklid všech společných prostor v domě. Zametají se a umývají chodby, vestibuly, schodiště, výtahové kabiny, lodžie, sklepní chodby atd. Dále se omývají okna, zábradlí, osvětlení, dveře, keramické obklady, poštovní schránky atd. Majitelé psů a koček jsou povinni dle příslušné vyhlášky odstranit

ihned znečištění provedené zvířetem u nejbližšího okolí domu sami.

7. Odpovědnost za úklid ve stanoveném čase musí být jmenovitě zveřejněna ve vstupním psu a koček.

prostoru takovým způsobem, aby byla vyloučena pochybnost o tom, kdo úklid provádí.

## Čl. 6

### Klepání a čištění

1. Klepání a čištění koberců, rohožek, žíněnek, příkrývek, peřin a čalouněného nábytku je povoleno pouze na místech k tomu určených, vzdálených co nejvíce od obytných prostor.

2. Znečištěný prostor musí jeho uživatel ihned uklidit.

3. Vyhazovat jakékoliv předměty a nečistoty, např. nedopalky z cigaret z balkonů, oken nebo hodiny, bylo zabráněno jakémukoliv hluku. Povinností je ztlumit televizní přijímače a přístroje na reprodukovanou hudbu. Hlučnost projevu osob v bytech se musí omezit na míru, přiměřenou a přípustnou.

4. Ve společných prostorách, pokud nejsou k tomuto účelu určeny, není dovoleno čistit boty, šatstvo ani jiné předměty.

## Čl. 7

### Vyvěšování a vykládání věcí

1. V oknech a na balkonech se smí vykládat a vyvěšovat prádlo tak, aby nedošlo k obtěžování ostatních spoluobčanů.

2. Květiny musí být zabezpečeny proti pádu. Je nepřipustné zalévat je tak, aby přelitá voda stékala do nižších podlaží a působila tak škodu.

3. Balkony a lodžie musí být udržovány v čistotě.

## Čl. 8

### Instalace doplňků a informační zařízení

1. Na vnější konstrukce nelze bez souhlasu SVJ umisťovat jakákoliv zařízení a předměty (např. mříže na balkony, sušáky apod.).

2. Reklamy, nápisy a jiná zařízení, např. instalace venkovních televizních a rozhlasových antén apod., mohou být umístěny jen se souhlasem SVJ a se souhlasem příslušného obecního a stavebního úřadu.

3. Nájemce, vlastník i podnájemce je povinen udržovat svou jmenovku na poštovní schránce v čitelném stavu. na místě pro jmenovku vymezeném, Jmenovky na zvonkovém tablu ..... zajišťuje na požádání zástupce BD, nebo SVJ.

## Čl. 9

### Chov domácích zvířat

1. Nájemce či vlastník bytu nese plnou odpovědnost za domácí zvířata, která jsou v bytě držena (psi, kočky, morčata apod.). Je povinen dbát, aby nedocházelo k narušování práv ostatních obyvatel v domě, např. hlukem, zápachem, fyzickým ohrožením, šířením cizopasníků apod. Majitel zvířete je povinen odstranit jakoukoliv nečistotu způsobenou zvířetem v domě i okolí domu.

2. Ve společných prostorách domu se kočky a psi nesmějí zdržovat ani volně pobíhat, při průchodu společnými prostorami musí být psi vedeni na šňůře a musí být opatřeni náhubky.

3. Je zakázáno chovat kdekoli v domě hospodářská zvířata.

4. Chovatel zvířete musí dodržovat a respektovat platné hygienické předpisy a zásady, jakož

i veškeré vyhlášky obce, včetně zvláštní vyhlášky upravující podmínky chovu zvířat, zejména

5. K držení většího počtu zvířat či neobvyklých živočichů je potřebný souhlas SVJ.

## Čl. 10

### Klid v domě

1. Obyvatelé domu jsou povinni užívat byt či nebytový prostor v souladu s dobrými mravy a tak, aby neobtěžovali ostatní nájemce v domě nadměrným hlukem, a to nejen v době nočního klidu. Klid v domě jsou povinni dodržovat i nájemci nebytových prostor a ostatní osoby, které se v nich zdržují.

2. Právo na nerušený odpočinek vyžaduje, aby v době nočního klidu, tj. od 22.00 do 6.00 hodin, bylo zabráněno jakémukoliv hluku. Povinností je ztlumit televizní přijímače a přístroje na reprodukovanou hudbu. Hlučnost projevu osob v bytech se musí omezit na míru, přiměřenou a přípustnou.

3. Dojde-li k porušování zásad občanského soužití a sousedských vztahů, lze se domáhat ochrany u příslušného odboru státní správy.

4. SVJ provádění hlučných prací (vrtání, tlučení, škrábání omítek apod.) vylučuje v sobotu a v neděli celý den a ve všední dny do 9:00 hod ráno a po 18:00 hodině večer.

## Čl. 11

### Závěrečná ustanovení

1. Tímto domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti vyplývající z jiných právních předpisů.

2. Porušování soužití v domě může být řešeno příslušným obecním úřadem v přestupkovém řízení.

3. Tento domovní řád byl přijat na shromáždění SVJ konaném dne .....

4. Společenství vlastníků jednotek zajistí vyvěšení tohoto domovního řádu na místě přístupném všem uživatelům domu, pokud možno u hlavního vchodu.

Společenství vlastníků jednotek domu Lužická 419/14, Olomouc.....

**Lékařská služba první pomoci - přeprava nemocných ..... 585 544 444**

**Poliklinika Olomouc ..... 585 506 111**

**Okresní ředitelství Policie ČR ..... 585 576 111**

**Městská policie ..... 585 209 511**

**Hasičský záchranný sbor ..... 585 731 211**

**Pohotovost voda ..... 585 243 263**

**Elektrický proud - poruchy ..... 581 264 130**

**Magistrát města Olomouce ..... 585 513 111**

**Linka důvěry pro děti - nonstop ..... 585 414 600**