

DOMOVNÍ ŘÁD

Za účelem zabezpečení pořádku a čistoty v domech, k zajištění podmínek řádného užívání bytů a společných prostor v domech a v zájmu toho, aby v domech 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 domů, 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

- Bytem se rozumí místnosti, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k bydlení.
- 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.).
- Příslušenství bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem používány (např. sklepy, komory mimo byt apod.).
- Společnými prostory domu jsou části domu určené pro společné užívání jak jsou vymezeny v prohlášení vlastníka, zejména schodiště, chodby, lodžie a balkony, terasy, sušárny, prádelny, mandlovy, kočárkárny, kolárny, kotelny, výtahy, půdy apod. 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

- 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.
- Umístování 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.
- Není dovoleno znemožňovat přístup ke společným zařízením domu, jako jsou např. Uzávěry, hydranty, komínová dvířka, kanalizační čistící otvory, měřiče a jiná podobná zařízení.
- Je zakázáno vstupovat na střechy domů, vyjma osob k tomu zmocněných SVJ.
- Ve společných prostorách musí být okna uzavřena a musí být znemožněn přístup holubům apod.
- 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.
- Bez souhlasu majitele domu je zakázáno v domě zřizovat dílny, skladiště, herny apod.
- Bezdůvodná a neoprávněná manipulace, zejména s uzavěry 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 uzavěr vody, plynu apod. musí zajistit, aby jeho uzavření jakožto opětovné otevření, bylo včas oznámeno. Vpuštění plynu do plynovodu může provést jen oprávněná organizace.
- Obyvatelé domu jsou povinni zamykat dům v době od 22.00 hodin do 6.00 hodin.** V případě, že shromáždění SVJ rozhodne, že dům bude uzavřen stále, jsou všichni obyvatelé domu toto rozhodnutí povinni respektovat. Klíče od společných prostor a zařízení domu jsou uloženy dle rozhodnutí SVJ u pověřené osoby. Duplikáty klíčů od hlavních uzavěrů by měly být uloženy u známého zástupce SVJ či u správce.

Čl. 4

Provoz prádelny, sušáren a mandloven

- Způsob užívání a provozní podmínky prádelny, sušáren a mandloven stanoví shromáždění společenství vlastníků domu. Za dodržování přijatého usnesení odpovídá výbor společenství vlastníků.
- U prádelny a mandloven bez měření spotřeby elektřiny je uživatel tohoto zařízení povinen bezodkladně po ukončení praní či mandlování uhradit stanovené paušální poplatky osobě pověřené. U prádelny a mandloven s měřenou spotřebou vody a elektřiny je uživatel povinen provést zápis o spotřebě energií do evidenční knihy a tuto předat pověřené osobě a současně uhradit vykázanou spotřebu.
- Po použití prádelny a mandlovy je uživatel řádně uklidí do původního stavu a klíče odevzdá pověřené osobě, která zkontroluje stav zařízení apod.
- Při praní je nutno v místnosti větrat.
- Praní prádla nemocných nakažlivou chorobou je zakázáno.
- Praní a mandlování je dovoleno v době od 7.00 do 19.00 hodin.

Čl. 5

Zajištění pořádku a čistoty v domě

- 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.
- 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.
- 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.
- Pokud uživatel bytu či nebytového prostoru neplní výše uvedené povinnosti, může být sankcionován finanční hodnotou odpovídající příslušnému výkonu služby, jejíž výkon zajistí SVJ jiným způsobem na náklady tohoto uživatele.**
- Úklid v domě se provádí dle potřeby a rozsahu stanoveným na shromáždění SVJ.
- 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. Současně se provede úklid nejbližšího okolí domu, tj. zametení chodníků, průjezdů a vjezdů, úklid kolem kontejnerů nebo popelnic a sběr nečistot v přilehlých travnatých plochách. Majitelé psů a koček jsou povinni dle příslušné vyhlášky odstranit ihned znečištění provedené zvířetem u nejbližšího okolí domu sami.
- Informaci o odpovědnosti za úklid v domě poskytne pověřená osoba, výbor SVJ anebo je uvedena na internetových stránkách SVJ.

Čl. 6

Klepání a čištění

- Klepání a čištění koberců, rohožek, zíněnek, přikrývek, peřin a čalouněného nábytku je dovoleno pouze na místech k tomu určených, vzdálených co nejvíce od obytných prostor.
- Znečištěný prostor musí jeho uživatel ihned uklidit.
- Vyhazovat jakékoliv předměty a nečistoty, např. nedopalky z cigaret z balkonů, oken nebo světlíků, je zakázáno.
- Ve společných prostorách, pokud nejsou k tomuto účelu určeny, není dovoleno čistit boty, šatstvo ani jiné předměty.

Čl. 7

Vyvěšování a vykládání věcí

- V oknech a na balkonech se smí vykládat a vyvěšovat prádlo tak, aby nedošlo k obtěžování ostatních spoluobčanů.
- Květiny musí být zabezpečeny proti pádu. Je nepřipustné zalévat je tak, aby přelítá voda stékala do nižších podlaží a působila tak škodu.
- Balkony a lodžie musí být udržovány v čistotě.
- Ve společných prostorách domu je zakázáno odkládání odpadů, spotřebičů a jiných věcí. V případě porušení zákazu je příslušný uživatel bytu povinen uhradit SVJ náklady spojené s odvozem.

Čl. 8

Instalace doplňků a informační zařízení

- Na vnější konstrukce nelze bez souhlasu SVJ umisťovat jakákoliv zařízení a předměty (např. mříže na balkony, sušáky apod.).
- 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.
- Nájemce, vlastník i podnájemce je povinen udržovat svou jmenovku na zvonkovém panelu, poštovní schránce, dveřích do bytu, případně na jiném orientačním vybavení v čitelném stavu.

Čl. 9

Chov domácích zvířat

- 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.
- Ve společných prostorách domu se kočky a psi nesmějí zdržovat ani volně pobíhat, při průchodu společnými prostorami musí být psi vedeni na šňůře anebo opatření náhubky.
- Je zakázáno chovat kdekoli v domě hospodářská zvířata.
- Chovatel zvířete musí dodržovat a respektovat platné hygienické předpisy a zásady, jakož i veškeré vyhlášky obce, včetně zvláštní vyhlášky upravující podmínky chovu zvířat, zejména psů a koček.
- K držení většího počtu zvířat či neobvyklých živočichů je potřebný souhlas SVJ.

Čl. 10

Klid v domě

- 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.
- Právo na nerušený odpočinek vyžaduje, aby **v době nočního klidu 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.
- Dojde-li k porušování zásad občanského soužití a sousedských vztahů, lze se domáhat ochrany u příslušného odboru státní správy.
- Shromáždění SVJ se usneslo, že **provádění hlučných prací v domě (vrtání, bourání, zatluštění, apod.) je možné pouze ve všední dny od 8.00 do 18.00 hodin**, tzn. mimo sobot, nedělí a státních svátků. V případech kdy uživatel bytu potřebuje provádět hlučné práce mimo uvedenou dobu (např. v době od 7.00 do 20.00 hodin), požádá výbor SVJ o výjimku. Podmínkou schválení výjimky je vyvěšení oznámení o hluku se svým kontaktem na nástěnku v domě.

Čl. 11

Závěrečná ustanovení

- Tímto domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti vyplývající z jiných právních předpisů.
- Porušování soužití v domě může být řešeno příslušným obecním úřadem v přestupkovém řízení.
- Tento domovní řád byl přijat na shromáždění SVJ konaném dne 201...
- Společenství vlastníků jednotek zajistí vyvěšení tohoto domovního řádu na místě přístupném všem uživatelům domu, pokud možno u hlavního vchodu.

Společenství vlastníků jednotek domu Kmochova 964/1, Olomouc
Kmochova 964/1
779 00 Olomouc - Nová Ulice
IČ: 286 20 330

www.svj-kmochova.cz

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