

DOMOVNÍ ŘÁD

Čl. 1

Úvodní ustanovení

Domovní řád upravuje podmínky užívání bytů, nebytových prostorů a společných částí domů, bližší podrobnosti upravuje nový občanský zákoník č. 89/2012.

Čl. 2

Základní pojmy

- Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k bydlení.
- Nebytové prostory jsou jednotlivé místnosti nebo soubory místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení.
- Příslušenství k bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem používány, např. sklepní box apod.
- Společnými částmi domu jsou části domu určené pro společné užívání, zejména základy, střecha, hlavní svislé a vodorovné konstrukce, schody, schodiště, chodby, balkóny, terasy, prádelny, sušárny, kočárkárny, kolárny, komíny, rozvody tepla a vody, kanalizace, rozvody plynu, elektřiny, společné antény, a to i když jsou umístěny mimo dům, dále se za společné části domu považují příslušenství domu, např. oplocení a stavby vedlejší.
- Uživatel bytu může být vlastník, spoluvlastník, jejich rodinní příslušníci nebo nájemce bytu, kterému vlastník bytu umožnil užívat jeho byt anebo další osoba pobývající v jeho bytě.

Čl. 3

Práva a povinnosti z vlastnictví bytu

- Uživatelé bytů jsou povinni dodržovat obecné právní předpisy, schválené stanovy Společenství a tento Domovní řád.
- Uživatelé bytů jsou povinni při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí, zajišťující ostatním bydlícím výkon jejich práv. Výkon práv a povinností, vyplývajících z vlastnického vztahu, nesmí bez právního důvodu zasahovat do práv a oprávněných zájmů jiných osob a nesmí být v rozporu s dobrými mravy.
- Vlastníci jsou povinni dodržovat pravidla pro správu domu a pozemku a pro provádění stavebních úprav bytu. Zejména jsou povinni nahlásit statutárnímu orgánu společenství nejpozději 15 dní předem záměr provádět stavební úpravy v bytě a vyžádat si jeho souhlas.
- Oznamovat statutárnímu orgánu společenství bez zbytečného odkladu změny údajů vedených v seznamu členů včetně údajů o osobách, které mají v bytě domácnost a které užívají byt po dobu nikoli přechodnou a změny v počtu osob, které budou žít v bytě po dobu delší než 2 měsíce v průběhu zúčtovacího období.
- Vlastníci jsou povinni po předchozí písemné výzvě učiněné nejméně tři dny před zamýšleným datem realizace, umožnit přístup do bytu nebo na společnou část sloužící výlučně členu společenství, k provedení udržovacích prací, rekonstrukcí a oprav nebo instalaci a údržbu zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, jakož i kontrolní odpočet naměřených hodnot.
- Vlastníci jsou povinni umožnit i bez předchozí výzvy vstup do bytu, pokud je odstraňována havárie, pokud jsou zjišťovány její příčiny nebo hrozí vznik škody.
- V případě chovu domácích zvířat je chovatel povinen dbát, aby nedocházelo k obtěžování zejména pachem, hlukem nebo znečišťováním společných částí a dodržovat hygienické, veterinární a bezpečnostní předpisy. Je povinen zamezit volnému pobíhání jím držených domácích zvířat, nepřechovávat zvířata a nekrmit je ve společných prostorách domu a na pozemku domu, dbát, aby jím držená zvířata neznečišťovala okolí domu a v případě vzniku znečištění toto ihned na svůj náklad odstranit. Uživatel bytu je povinen zdržet se chovu zvířat k domácímu chovu nevhodných, případně nebezpečných druhů.

Čl. 4

Užívání společných částí a zařízení domu

- Společné části domu se užívají jen k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních uživatelů bytů v domě. Umísťování jakýchkoliv předmětů, nepatřících k vybavení domu, není ve společných prostorách dovoleno.
- Každý je povinen:
 - udržovat volný přístup k uzávěrům, hydrantům, hasicím přístrojům, měřičům tepla a vody, rozváděčům el. energie;
 - zabezpečit, aby věci uložené ve sklepech či sklepních kójích nebyly zdrojem šíření hmyzu a hlodavců anebo zápachu;
 - zabezpečit, aby v domě nebyly ukládány látky snadno vznětlivé či jinak nebezpečné;
 - nezastavovat únikové cesty (vchody, chodby, schodiště) předměty, které zužují únikovou cestu nebo znemožňují únik, např. uložením skříní, botníků, kočárků apod.;
 - nepoškozovat a nezneužívat požární zařízení, hydranty, hadice, hasicí přístroje, případně další požární zařízení k jiným účelům, než na který jsou určeny.
- Ve společných prostorách domu při opuštění těchto prostor je nutno zhasínat světlo, nejsou-li vybaveny čidly s automatickým zhasínáním, a zavírat okna, zejména pokud venkovní teplota klesá pod bod mrazu.

Čl. 5

Prádelny, sušárny, kolárny

- Prádelna je dlouhodobě z technických důvodů mimo provoz. Sušárnu je možné volně používat, pořadí sušení si dohodnou vlastníci mezi sebou. Po usušení uživatel sušárny uzavře případně otevřené okno, popř. stáhne topení na regulační stupeň č. 2.
- Kolárny či kočárkárny je možno využívat pouze k odstavení jízdních kol, koloběžek, tříkolek, kočárků apod. Je zakázáno tam dobíjet elektrokola nebo elektrokoloběžky bez dozoru z důvodu požárního rizika. Dále je tam zakázáno odstavovat motorová jednostopá vozidla, např. mopedy, motorky apod.

Čl. 6

Vyvěšování a vykládání věcí

- Květiny v oknech, na balkonech apod. musí být zabezpečeny proti pádu, při zalévání je třeba dbát na to, aby voda nestékala a nesmáčela zdi.
- Vývěsky, nápisy, televizní a rozhlasové antény a další zařízení mohou být v prostorách domu a na domě umísťovány pouze s předchozím souhlasem statutárního orgánu Společenství, tento souhlas nenahrazuje povolení příslušného orgánu státní správy, je-li ho třeba. Každý se zdrží umísťování reklam a vývěsek na informační desce, která slouží pro informování členů Společenství.

Čl. 7

Zajištění pořádku a čistoty v domě

- Vlastníci i ostatní uživatelé bytů jsou povinni udržovat v domě pořádek a čistotu. Každý, kdo způsobil (sám nebo to způsobilý osoby, kterým umožnil vstup do domu) na společných částech nebo v jiných bytech závalu, poškození či nepořádek, odstraní toto na svůj náklad.
- Vlastník bytu je povinen podílet se v zimním období na odklizení sněhu nebo toto zabezpečit jinou osobou, a to dle vyvěšeného pořádku.
- Vyklepávat koberce, rohožky apod. je možno pouze na místech k tomu určených.
- Zakazuje se kouření a používání otevřeného ohně nebo hořlavých látek ve všech společných a sklepních prostorách domu a větrání bytu do společných prostor domu.
- Zakazuje se ukládání hořlavých kapalin a tlakových láhví s hořlavými plyny ve všech společných a sklepních prostorách domu.
- Zakazuje se používat spotřebičů elektrické energie ve společných prostorách, které nejsou součástí domu.
- K zajištění bezpečnosti obyvatel domu a ochrany majetku společenství je v domě ve společných prostorách provozován kamerový systém se záznamem.

Čl. 8

Otevírání a zavírání domu

- Každý uživatel bytu je povinen za sebou zavírat hlavní vchodové dveře do domu. Nepouštět do domu osoby, které mu nejsou známy nebo se jakkoli vstupu dožadují.
- Klíče od sklepních prostor domu, vč. těch prostorů, kde je umístěn hlavní uzávěr vody, jsou dostupné u všech vlastníků, ostatní klíče od společných prostor jsou uloženy na určeném místě a dostupné u členů statutárního orgánu.
- Ztrátu jakéhokoli klíče od společných prostor je každý uživatel povinen neprodleně nahlásit členu statutárního orgánu.

Čl. 9

Klid v domě

- Uživatelé bytů jsou povinni užívat byt či společný prostor v souladu s dobrými mravy a tak, aby neobtěžovali ostatní uživatele v domě nadměrným hlukem.
- V době od 22:00 do 6:00 hod. jsou uživatelé bytů povinni dodržovat noční klid, tzn. vykonávat jakoukoliv činnost, jejímž důsledkem je hluk, používání hlučných přístrojů a nástrojů, hry na hudební nástroje, zpěvu a hlučně se bavit, provádět údržbářské práce, jakož i činnosti, které by mohly obtěžovat ostatní uživatele. Rovněž je povinností ztlumit rozhlasové a televizní přijímače. Hlučnost projevu osob v bytech zejména v nočních hodinách, o nedělích, státních a ostatních svátcích omezit na míru stanovenou obecně závaznou vyhláškou statutárního města Ostravy.
- Stavební úpravy v bytech, při nichž se přenáší hluk nebo prach mimo byt, lze provádět jen po dobu nezbytně nutnou v pracovních dnech od 8:00 do 18:00 hod, o sobotách od 9:00 do 16:00 hod. Neděle a státem uznávané svátky jsou časem klidu v domě a provádění stavebních úprav vytvářející hluk nebo prach je zakázáno.

Tento Domovní řád nabývá účinnosti dnem 09.11.2023.

Výbor Společenství vlastníků domu 934, Ostrava-Poruba