

# DOMOVNÍ ŘÁD

## Čl. 1 Úvodní ustanovení

Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání bytů, nebytových prostorů a společných částí domů, bližší podrobnosti upravuje nový občanský zákoník č. 89/2012 s účinností od 1. 1. 2014.

## 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.
- Příslušenstvím k bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem používány např. sklepní box, spížní komora mimo byt apod.
- Společnými částmi domu jsou části domu určené pro společné užívání, zejména základy, střecha, hlavní svislé a vodorovné konstrukce, schody, schodiště, balkóny, terasy, prádelny, sušárny, kočárkárny, kotelny, 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. studny, oplocení a stavby vedlejší.

## Čl. 3 Práva a povinnosti z vlastnictví bytu

1. Pověřený zástupce vlastníků i správce je oprávněn po předchozím oznámení vstoupit do bytu či nebytového prostoru za účelem zjištění technického stavu bytu (nebytového prostoru) a provedení odečtu, kontroly příp. výměny měřidel, teplé a studené vody. Ve výjimečných případech (havárie, ohrožení života a zdraví osob, bezprostředně hrozící škody na majetku) bude zajištěno zpřístupnění bytu policií i bez souhlasu vlastníka. O tomto zásahu vyrozumí zástupce výboru společenství vlastníků neprodleně vlastníka bytu (nájemce) a pořídí o zásahu písemný protokol.
2. Vlastníci (nájemci) 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.

## Čl. 4 Práva a povinnosti správce

Správce je povinen zajišťovat správu, provoz a opravy společných částí domu a služby v souladu s pokyny objednavatele. Od těchto pokynů objednavatele se může správce odchýlit jen tehdy, je-li to nezbytné v zájmu ochrany života a majetku, v důsledku vzniku havárie a nemůže-li správce předem obdržet zákonem požadovaný souhlas objednavatele.

## Čl. 5 Užívání společných prostor a zařízení domu

Společné části domu se užívají jen k účelům, odpovídajícím jejich povaze a určením tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních bydlících v domě. Umísťování jakýchkoliv předmětů, nepatřících k vybavení domu, není ve společných prostorách dovoleno.

Každý je povinen:

- Umožnit přístup k uzávěrům, hydrantům, měřičům tepla a vody,
- Zabezpečit, aby v domě nebyly ukládány látky snadno vznětlivé či jinak nebezpečné a nebylo užíváno otevřeného ohně,
- Zabezpečit, aby věci, uložené ve sklepech, nebyly zdrojem šíření hmyzu a hlodavců.

## Čl. 6 Vyvěšování a vykládání věcí

1. Není dovoleno bez písemného souhlasu výboru společenství vlastníků (správce) umísťovat na vnější konstrukce např. balkónů, lodžii, oken, fasádu, střechu a anténní stožár jakékoliv zařízení a předměty.
2. Květiny na oknech, balkónech musí být zabezpečeny proti pádu. Při zalévání třeba dbát na to, aby voda nestékala po zdi.
3. Pro stavbu televizních a rozhlasových antén a jejich svodů je třeba předchozího souhlasu výboru společenství vlastníků a správce. Stavební úřad může nařídit přeložení nebo úpravu antén, které ohrožují stavební stav nemovitostí nebo bezpečnost okolí nebo ruší jeho vzhled.

## Čl. 7 Ostatní zařízení v domě

1. K hlavnímu elektrickému spínači, uzávěru vody, plynu, topení, kanalizačním čistícím otvorům a jiným zařízením musí být zajištěn volný přístup.
2. Jsou-li uvedena zařízení v prostorách přidělených určitému vlastníku (nájemci), musí být učiněna taková opatření, aby v případě nezbytné potřeby byl přístup pro kontrolu zajištěn.

## Čl. 8 Zajištění pořádku a čistoty v domě

1. Vlastníci a osoby s ním společně bydlící i nájemci jsou povinni udržovat v domě pořádek a čistotu. Vlastník bytu je povinen podílet se na úklidu společných prostor v domě, zametání a mytí schodů a chodeb, udržování čistoty ve sklepech, čištění schodišťových zábradlí, vchodových dveří a odklizení sněhu, listí a jiných nečistot z chodníků přilehlých k domu, pokud tyto práce nejsou zajištěny jinou formou např. dodavatelský.
2. Vyklepávat koberce, rohožky apod. je možno na místech k tomu určených.
3. Zákaz kouření ve společných prostorách domu (např. chodby, schodiště, výtahy, sklepní prostory, strojovna apod.)
4. Zákaz používání propanbutanových lahví v bytech.
5. Zákaz ukládání hořlavých kapalin ve společných a ve sklepních prostorách bytových domů. Hořlavé kapaliny, hořlavé a hoření podporující plyny se skladují pouze v prostorách, které jsou k tomu určeny.

## Čl. 9 Otevírání a zavírání domu a jeho osvětlení

1. Povinností vlastníků i nájemců je zamykat dům v době od 22:00 do 6:00 hodin. V případě, že výbor společenství vlastníků rozhodne o tom, že dům bude uzavřen neustále, jsou všichni obyvatelé domu toto rozhodnutí respektovat. Klíče od společných prostorů a zařízení domu vč. těch prostorů, kde je umístěn HUP, HUV, přístup na střechu apod. jsou podle rozhodnutí výboru společenství vlastníků a zástupce nájemců uloženy na určeném místě.
2. Zajistit hospodárné osvětlení společných prostor je povinností všech a toto zařízení udržovat v provozuschopném stavu.

## Čl. 10 Klid v domě

1. Uživatelé bytů jsou povinni užívat byt (nebytový prostor) v souladu s dobrými mravy a tak, aby neobtěžovali ostatní uživatele v domě nadměrným hlukem.
2. **V době od 22:00 do 6:00 hodin** jsou vlastníci i nájemci povinni dodržovat noční klid. V době od 20:00 do 6:00 hodiny je zakázáno vykonávat jakoukoliv činnost, jejímž důsledkem je hluk, jako např. hrát na hudební nástroje, 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 č. 4/2012. Porušení ustanovení této vyhlášky lze postihovat podle zvláštních předpisů.**
3. **Klid v domě jsou povinni dodržovat i uživatelé nebytových prostor a osoby v nich se zdržující.**

## Čl. 11 Držení domácích zvířat

1. Vlastník bytu i nájemce bytu nese plnou odpovědnost za domácí zvířata, která jsou v bytě držena (psi, kočky, morčata, ptáci apod.). Je současně povinen dbát, aby nedocházelo k rušení užívacího práva ostatních v domě a byla v domě i okolí domu dodržována čistota.
2. Venčení domácích zvířat je zakázáno v dětských pískovištích, hřištích, parkovištích a jejich okolí a v okolí obytných domů.

## Čl. 12 Spory mezi vlastníky (nájemci)

Dojde-li ke sporu mezi vlastníky, nájemci bytů, nebo vlastníky a nájemci bytů bude tento spor řešit příslušný orgán obecního úřadu.

## Čl. 13 Závěrečná ustanovení

Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti, vyplývající z jiných právních předpisů. Tento domovní řád nabyt účinnosti dnem vydání.