

# **DOMOVNÍ ŘÁD**

## **SVJ**

**Nedvědova 357/1, 358/3 a 359/5 se sídlem Nedvědova 357/1 Olomouc**

### **Čl. 1.**

#### **Všeobecná ustanovení**

1. Domovní řád upravuje organizační a technické podmínky výkonu užívatelských práv, způsob užívání domu, bytů a nebytových prostorů bytových jednotek v domech Nedvědova 357/1, 358/3 a 359/5.

2. Základní práva a povinnosti vlastníka bytu při užívání bytu a nebytových prostorů upravuje zákon č. 40/1964 Sb. - Občanský zákoník, zákon č. 72/1994 zákon o vlastnictví bytů a stanovy společenství vlastníků domů Nedvědova č. 1,3 a 5.

3. Vlastník bytu je povinen zachovávat zásady občanského soužití a ustanovení tohoto domovního řádu a vytvářet tak podmínky zaručující všem obyvatelům domu nerušené užívání bytu, společných prostor a zařízení domu. Je povinen trvale dodržovat povinnosti z požárního řádu, se kterým je povinen se seznámit.

### **Čl. 2.**

#### **Vznik vlastnictví bytové jednotky**

1. Vlastnictví bytové jednotky podle zákona o vlastnictví bytů č. 72/1994 Sb. § 5, odstavec 1 spojené se spoluvlastnickým podílem na společných částech domu vzniká vkladem prohlášení vlastníka budovy do katastru nemovitostí.

### **Čl. 3.**

#### **Stavební úpravy a změny**

1. Vlastník bytu nesmí provádět takové úpravy bytu, kterými by ohrožoval výkon vlastnického práva vlastníků ostatních bytů. Úpravy, kterými se mění vzhled domu, může vlastník bytu provádět jen se souhlasem všech vlastníků bytových jednotek. Úpravy, kterými se mění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu může vlastník bytu provádět jen na základě smlouvy o výstavbě uzavřené se všemi vlastníky jednotek v domě.

### **Čl. 4.**

#### **Umožnění přístupu do bytu**

1. Pokud to nezbytně vyžadují úpravy, provoz a opravy ostatních bytových jednotek, popřípadě domu jako celku je vlastník bytu povinen umožnit na předchozí vyzvání vsup do bytu osobám pověřeným kontrolou, prováděním oprav a úprav. (*Zákon 72/1999Sb., § 13/4, Stanovy čl. VIII. odst. 3/f*)

2. Vlastník bytu je povinen umožnit instalaci a údržbu zařízení pro měření tepla, vody a plynu v bytu a umožnit odečet naměřených hodnot. Odečet hodnot v jednotlivých bytech je prováděn dálkově bez přístupu do bytu.

3. Při dlouhodobější nepřítomnosti je vlastník bytu povinen učinit taková opatření, aby mohl být urychleně vyrozuměn, vyžaduje-li to naléhavost situace. Hrozí-li nebezpečí prodlení nebo jde-li o obecný zájem je nutno při otevírání bytu postupovat v souladu se zákonem.

## Čl. 5.

### Udržovací povinnosti vlastníka bytu

1. Vlastník bytu je povinen zajišťovat na své náklady řádné a včasné provádění oprav a prací spojených s obvyklým užíváním bytu, jeho zařízení a vybavení.

2. Nesplní-li vlastník bytu svou udržovací povinnost nebo neodstraní-li závady, za které odpovídá, má společenství vlastníků jednotek právo po předchozím upozornění učinit tak samo a požadovat od vlastníka bytu náhradu účelně vynaložených nákladů.

3. Vlastník bytu je povinen oznámit bez zbytečného průtahu *výboru společenství vlastníků jednotek* potřebu závažnějších oprav a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu vzniklou neplněním této povinnosti (např. prasklé stoupačky vody, odpadů apod.)

4. Vlastník bytu je povinen odstranit závady a poškození, které způsobil v domě sám nebo ti kdo s ním bydlí. Nestane-li se tak má společenství vlastníků jednotek právo po předchozím upozornění vlastníka bytu závady a poškození odstranit a požadovat od vlastníka bytu náhradu. (*Zákon 72/1999Sb., § 13/2, Stanovy čl. VIII. odst. 4/g.*)

## Čl. 6.

### Užívání společných prostor a zařízení

1. Vlastník bytu a osoby, které žijí s vlastníkem bytu ve společné domácnosti, mají vedle práva užívat byt i právo užívat společné prostory a zařízení domu, jakož i používat vše, co je s užíváním bytu spojeno.

2. Za společná zařízení se považují ta zařízení, která svým účelem jsou určena ke společnému užívání obyvatel domů, jako vodovod, kanalizace, osvětlovací zařízení ve společných prostorách, elektrické otvírácí, domovní dveře, domovní telefon, ústřední topení, výtah, kočárkárny, hromosvody, společné antény, apod.

3. Společné prostory, vchody, schodiště a jiné prostory a zařízení domu se užívají způsobem odpovídající jejich povaze a určení. Vchody, chodby a schodiště se udržují volně. Vstup do společných prostor domu mimo chodby a schodiště je povolen jen uživatelům domu.

4. Pokud je to účelné, vyhradí společenství vlastníků jednotek na vhodném místě, hygienicky nezávadném, zvláštní prostor pro umístění dětských kočárků, jízdních kol apod.

5. Umisťování předmětů nepatřících k vybavení domu ve společných prostorách zásadně není povoleno. Zejména u hydrantů a na balkonech v mezipatrech, viz zákon č. 133/1985 ve znění pozdějších změn a doplňků, zejména zákon, kterým se mění a doplňuje zákon č. 133/1985 ve znění zákona číslo 425/1990 Sb. a zákon číslo 40/1994 Sb. ze dne 29.09.1994 a vyhláška MV č. 21/1996 Sb.

6. Využívání části společných prostor pouze pro individuální potřebu jednotlivých vlastníků bytů na úkor ostatních vlastníků bytů není dovoleno.

7. Kouření ve společných prostorách domů a ve výtahu je zakázáno.

8. Vlastníci bytů jsou povinni chránit všechna potrubí proti zamrznutí.

## Čl. 7.

### Zajištění čistoty a pořádku v domě

1. Čistotu a pořádek ve společných prostorách domů zabezpečuje výbor společenství vlastníků bytů na základě výsledků dohody vlastníků bytů úklidovou službou.

2. Pod pojmem úklid společných prostorů se rozumí úklid vstupních prostorů do domu, vchodových dveří včetně skleněných výplní, prostoru (předsíňky) u zadního vchodu, prostoru před, za a ve výtahu, zametání a mytí schodů, mytí osvětlovacích těles a prostoru mezi sklepními kójemi, kočárkárna, kolárna, zametání předních vstupních schodů a spojovacího chodníku za domem, v zimním období odklizení sněhu a posyp proti námraze podle potřeby i denně.

3. Úklid prostorů na poschodí včetně lodžii v mezipatrech a balkonových dveří provádějí vlastníci bytů bydlící na příslušném poschodí podle dohodnutého rozdělovník

4. Smetí a odpady se vysypávají do nehořlavých nádob - kontejnerů k tomu určených.

5. Dodržování čistoty a pořádku ve společných a přilehlých prostorách domu je základní povinností každého vlastníka domu a členů jeho domácnosti. Klepání koberců a příkrývek, vyhazování smetí, papírů, odpadků, nedopalků cigaret apod. z balkonů, oken, do výtahové šachty a požárních skříní a ponechávání odpadků v igelitových pytlících na chodbách není dovoleno.

## Čl. 8.

### **Informační zařízení v domě**

1. Výbor společenství vlastníků jednotek umístí na viditelném místě v každém vchodu domovní řád a informační tabuli, na které budou vlastníci bytů informováni o všech důležitých sděleních a opatřeních týkajících se údržby a užívání bytů, společných prostor a zařízení domu, poskytování služeb apod. O informační tabuli pečuje výbor nebo pověřený člen výboru.

2. Vývěsky, nápisy a jiné informační zařízení mohou být umístěny na domech a uvnitř domů jen k tomu určených místech pouze se souhlasem výboru společenství vlastníků bytů.

## Čl. 9.

### **Ostatní zařízení v domě**

1. K hlavnímu uzávěru vody, plynu, elektrickým jističům, protipožárním zařízením, uzávěrům (ventilům) stoupacích vedení TE, TUV, kanalizačním čistícím otvorům a jiným podobným zařízením, pokud jsou ve společných prostorách, musí být zajištěn vždy volný přístup. Náhradní klíče musí být uloženy na určeném a přístupném místě.

2. Osoba, která uzavřela domovní uzávěry vody, plynu apod. musí zajistit, aby jejich uzavření a opětovné otevření bylo uživatelům včas oznámeno. Uzávěry v těchto případech označit tabulkou „ZAVŘENO“.

## Čl. 10.

### **Klíče a jejich užívání**

1. Klíče od uzamykatelných společných prostor, od místností, kde jsou hlavní uzávěry vodovodu, plynovodu a strojovny výtahu jsou uloženy u pověřené osoby. Na místě k tomu určeném. Jméno pověřené osoby a místo uložení může být uvedeno na informační tabuli.

## Čl. 11.

### **Otevírání a zavírání domu**

1. Dům může být otevřen v době od 06.00 (05,00) do 20.00 hodin. Po dohodě vlastníků bytů je přípustné, aby byl dům uzavřen trvale, přičemž však musí být zabezpečena možnost

styku s uživateli bytů. Vchodové dveře do domu (přední i zadní) je nutno v průběhu dne uzavírat. V době od 20,00 do 05,00 (06,00) hodin vchodové dveře do domu uzamykat.

#### Čl. 12.

##### **Praní a sušení prádla**

1. Sušárnu užívá každý vlastník bytu podle pořadí stanoveného dohodou. Po použití sušárny je uživatel povinen tyto řádně uklidit a vyčistit a odevzdat bez odkladu klíč pověřené (určené) osobě.

2. Se zařízením sušárny je nutno zacházet s velkou šetrností.

3. V sušárnách není dovoleno uskladňovat předměty nebo jiné věci vlastníků bytů. V době mrazů musí být větrací okénka zavřena.

#### Čl. 13.

##### **Sklepy a chodbové balkony.**

1. Sklepy jsou určeny především k ukládání a skladování věcí podle potřeby vlastníka bytu. Pokud ve sklepě jsou ukládány též potraviny, musí vlastník bytu učinit opatření, aby uložené potraviny nebyly zdrojem rozšiřování hmyzu a hlodavců. Ukládání materiálu a nepotřebných věcí mimo sklepní koje a na chodbových balkonech (lodžích) není dovoleno.

2. Při skladování věcí musí být dodržovány obecně závazné právní, bezpečnostní a požární předpisy. Skladování hořlavín všech tříd, plynových a tlakových lahví, pohonných hmot, toxických látek, motorových olejů a motocyklů ve sklepě, kouření a vstup s otevřeným ohněm do sklepa je zakázáno.

3. V období mrazů musí být sklepní okénka uzavřena.

#### Čl. 14.

##### **Vyvěšování a vykládání věcí**

1. Na balkonech obrácených do ulice se smí vyvěšovat a vykládat prádlo, peřiny a podobné předměty jen do výše zábradlí, v oknech jen tak aby nebyl narušen estetický vzhled domu.

2. Květiny v oknech, na balkonech apod. musí být umístěny tak, aby byly zabezpečeny proti pádu. Při zalévání nesmí stékat voda mimo a na spodní balkony. Zaléváním nesmí být poškozeno zařízení domu nebo vlastníků bytu v nižších patrech.

#### Čl. 15.

##### **Klepání a čištění**

2. Na chodbách, schodištích, z oken a do světlíků není dovoleno čistit obuv, šatstvo, podobné předměty a jinak tyto prostory znečišťovat.

#### Čl. 16.

##### **Chov a držení domácích zvířat**

1. Chovat nebo držet domácí zvířata zejména psy a kočky je dovoleno pouze tehdy, pokud je o ně řádně pečováno a nepůsobí-li jejich držení hygienické, zdravotní, veterinární

nebo jiné provozní závady a neohrožují-li čistotu nebo bezpečnost ostatních uživatelů a klid v domě.

2. V zájmu zachování hygieny, čistoty a pořádku v domech, bezpečného a klidného občanského soužití je chovatel povinen zejména dbát, aby domácí zvířata neznečistovala společné prostory, jakož i venkovní okolí domu. Dojde-li ke znečištění je chovatel povinen znečištění odstranit.

#### Čl. 17.

##### **Klid v domě**

1. Vlastníci bytu jsou povinni učinit taková vhodná opatření, aby sami, příslušníci jeho domácnosti a osoby na návštěvě neobtěžovaly obyvatele domu hlukem.

2. Právo na nerušený odpočinek vyžaduje, aby byl v domě od 22,00 do 06.00 hodin zachován noční klid. V uvedené době není dovoleno hrát na hudební nástroje, zpívat, hlučně se bavit a vykonávat činnost, která působí hluk (např. bouchání dveří.) Je třeba ztlumit rozhlasové a televizní přijímače a jiná zvuková zařízení, tak aby jejich používání nerušilo ostatní obyvatele domu.

#### Čl. 17.

##### **Společná a závěrečná ustanovení**

1. Ustanovení tohoto domovního řádu jsou závazná pro vlastníky bytových jednotek dnem schválení.

2. Zaviněné porušení povinností stanovených tímto domovním řádem, pokud se tím ztěžuje činnost orgánů společenství vlastníků bytových jednotek, ruší veřejný pořádek a soužití obyvatelů domů se posuzuje jako přestupek ve smyslu zákona číslo 200/1990 Sb. v platném znění.

3. Výbor společenství vlastníků bytových jednotek je povinen zajistit, aby domovní řád byl trvale vyvěšen v domě na místě přístupném všem obyvatelům domu, pokud možno u hlavního vchodu do domu.

4. Domovní řád může být podle potřeby doplňován formou doplňků, které musí být projednány a schváleny shromážděním společenství vlastníků jednotek. Doplňek je nedílnou součástí domovního řádu a tvoří s ním nedělitelný celek.

Tento domovní řád nabývá účinnosti dnem 22. 05. 2002.

V Olomouci dne 22. 05. 2002.

---

Ing. Václav HONZÍK  
místopředseda výboru společenství

---

František LENERT  
předseda výboru společenství