

# DOMOVNÍ ŘÁD

**Společenství vlastníků jednotek Věžák v domě č.p 1079, Náměstí Republiky, Mladá Boleslav, osoba odpovědná za správu domu a pozemků**

## I. Úvodní ustanovení

- 1) Vznikem vlastnického práva k jednotce vzniká vlastníku jednotky povinnost řídit se pravidly pro správu domu a pro užívání společných částí, pokud byl s těmito pravidly seznámen nebo pokud je měl a mohl znát, jakož i zajistit jejich dodržování osobami, jimž umožnil přístup do domu nebo bytu (§ 1176 Zákona č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník).
- 2) Vlastník odpovídá za porušování povinností podle tohoto domovního řádu i za osoby, kterým umožnil přístup do domu nebo bytu, jako by porušování způsobil sám.
- 3) Společné části domu definuje Nařízení vlády č. 366/2013 Sb. a jsou uvedeny v příloze č. 1 tohoto Domovního řádu.

## II. Práva a povinnosti vlastníka jednotky

- 1) Vlastník jednotky má právo svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svůj byt jakož i užívat společné části, nesmí však ztížit jinému vlastníku jednotky výkon stejných práv ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části.
- 2) Vlastník jednotky udržuje svůj byt, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu; to platí i o společných částech, které má vlastník jednotky vyhrazeny ve výlučném užívání.
- 3) Upravuje-li vlastník jednotky stavebně svůj byt, umožní do bytu přístup pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části, pokud byl k tomu předem vyzván osobou odpovědnou za správu domu.
- 4) Vlastník jednotky se zdrží všeho, co brání údržbě, opravě, úpravě, přestavbě či jiné změně domu nebo pozemku, o nichž bylo řádně rozhodnuto; jsou-li prováděny uvnitř bytu nebo na společné části, která slouží výlučně k užívání vlastníka jednotky, umožní do nich přístup, pokud k tomu byl předem vyzván osobou odpovědnou za správu domu. To platí i pro umístění, údržbu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby vody, plynu, tepla a jiných energií.

## III. Užívání společných částí, prostorů a zařízení domu

- 1) Společné části domu se užívají jen k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních vlastníků jednotek v domě.
- 2) Vlastníci jednotek v domě jsou povinni zejména:
  - a. umožnit přístup k měřičům a technickým zařízením, které jsou umístěny v bytě, nebo prostorách, které má vlastník k výlučnému užívání;
  - b. udržovat volné únikové cesty a nástupní požární plochy;
  - c. udržovat volný přístup k prostředkům požární ochrany (hydrantové skříně, suchovody, hasicí přístroje) a vstupu do strojovny výtahů, k hlavním uzávěrům plynu a vody, rozvodným zařízením el. energie;
  - d. neskladovat v domě hořlavé látky, především hořlavé kapaliny, tlakové láhve a jiné nebezpečné látky;
  - e. neskladovat v domě věci, které jsou zdrojem vzniku požáru, šíření hmyzu a hlodavců;
  - f. dodržovat zákaz užívat otevřeného ohně při svařování, pálení a podobných činnostech;
  - g. dodržovat zákaz kouření ve společných prostorách;
  - h. dodržovat zákaz výroby, distribuce, uchovávání a užívání omamných látek v domě;
  - i. umožnit provedení požární preventivní prohlídky v domě.

#### **IV. Užívání prádelny, sušárny, mandlovný**

- 1) Pravidla pro užívání prádelen, sušáren, mandloven stanoví provozní řád, který je v těchto prostorách vyvěšen a uživatel je povinen se jím řídit, v opačném případě mu může být další užívání odepřeno.
- 2) U prádelen a mandloven bez měření spotřeby vody a elektřiny je vlastník jednotky povinen bezodkladně po ukončení praní nebo mandlování uhradit paušální poplatky pověřené osobě v domě.
- 3) V době nočního klidu je praní a mandlování zakázáno.

#### **V. Umísťování věcí na vnější konstrukce domu**

Vlastník jednotky nesmí bez písemného souhlasu společenství umísťovat na vnější konstrukce domu, tj. zejména na vnější zábradlí, oken a fasádu, střechu apod. jakákoliv zařízení a předměty vč. reklamních cedulí, plachet, vývěsek, přijímačů, vysílačů, klimatizací apod. Souhlas obsahuje bližší podmínky pro instalaci a provoz těchto zařízení.

#### **VI. Zajištění pořádku a čistoty v domě**

- 1) Vlastník jednotky a osoby s ním společně bydlící jsou povinni udržovat v domě pořádek a čistotu.
- 2) Společenství je povinno na náklady jednotlivých členů zajistit provádění úklidových prací ve všech společných částech domu.
- 3) Vyklepávání kobereců, rohožek, matrací apod. není možné provádět z oken.
- 4) Není dovoleno vyhazovat z oken jakékoliv věci a předměty, vč. cigaretového popela a nedopalků.
- 5) Není dovoleno umísťovat ve společných prostorách odpadky.
- 6) V případě provádění rekonstrukcí a oprav vlastníkem jednotky, které způsobí zvýšený prach a špínu společných prostor, je vlastník jednotky povinen provést úklid sám nebo jej zabezpečit na vlastní náklady. V opačném případě úklid zajistí osoba odpovědná za správu domu a pozemku na náklady vlastníka jednotky.

#### **VII. Zamykání vstupů do domu a vpouštění cizích osob**

- 1) V domě jsou instalovány protipanikové zámky, které je možné zevnitř otevřít bez použití klíčů pouhým stisknutím kliky i v případě, že jsou dveře zamčené. ~~Pro zvýšení bezpečnosti domu a jeho obyvatel se proto nařizuje zamykání všech vstupů domu v době od 22.00 do 6.00 hodin.~~
- 2) Zakazuje se do domu vpouštět osoby za účelem nabízení zboží a služeb, pokud s nimi neměl konkrétní vlastník dopředu sjednanou schůzku. Po skončení této schůzky vlastník zajistí, aby osoba opustila společné prostory domu.
- 3) Zakazuje se do domu vpouštět cizí osoby za účelem opravy, montáže, kontroly, odečtů a podobných služeb, které mají probíhat ve společných prostorách domu. Tyto osoby může do domu vpustit pouze k tomu oprávněná osoba, tj. člen statutárního orgánu nebo k tomu ustanovený správce.

#### **VIII. Klid v domě**

- 1) Vlastníci jednotek a všechny osoby pohybující se v domě jsou povinny užívat byt, nebytové prostory a společné prostory v souladu s dobrými mravy tak, aby neobtěžovali ostatní uživatele bytů nadměrným hlukem, prachem, zápachem nebo jinými emisemi, zejména pak v době nočního klidu.
- 2) Noční klid se stanovuje na dobu od 22.00 do 6.00 hodin.
- 3) Stavební práce, které jsou hlučné, anebo znamenají zvýšenou produkci prachu, nejsou povoleny v pracovní dny v době od 19:00 do 7:00 hodin a dále ve dnech pracovního klidu a státních svátcích.

#### **IX. Držení domácích zvířat**

- 1) Vlastník bytu nese plnou odpovědnost za zvířata, která jsou v bytě držena. Je současně povinen dbát, aby nedocházelo k rušení užívacího práva ostatních vlastníků a byla dodržována čistota v domě.
- 2) Pokud chov zvířat způsobí zvýšenou potřebu úklidu společných prostor, zajistí ji vlastník vlastními silami nebo na vlastní náklady. V opačném případě úklid zajistí osoba odpovědná za správu domu a pozemku na náklady vlastníka jednotky.

## **X. Sankce za porušení domovního řádu**

- 1) V případě porušení domovního řádu osoba odpovědná za správu domu a pozemku nejprve vyzve vlastníka jednotky, aby porušování domovního řádu neprodleně zastavila a pokud je to možné, odstranila důsledky jeho porušování.
- 2) V případě, že se jedná o takové porušení domovního řádu, kdy již není možné odstranit jeho důsledky, anebo v případě, že bude domovní řád porušován i po výzvě k zastavení jeho porušování, může statutární orgán rozhodnout o udělení pokuty v přiměřené výši, maximálně však ve výši 10 tis. Kč. Kromě pokuty může být požadována také náhrada způsobené újmy či škody.
- 3) Vlastník, kterému byla udělena pokuta v souladu s porušováním domovního řádu, se může písemně odvolat ke shromáždění do 15 dní ode dne, kdy se dozvěděl o udělení pokuty. Statutární orgán projedná odvolání na nejbližším shromáždění. Odvolání má odkladný účinek až do dne, kdy shromáždění o výši pokuty případně o jejím zrušení rozhodne. K pozdě podanému odvolání se nepřihlíží.

## **XI. Závěrečná ustanovení**

- 1) Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti vyplývající z jiných právních předpisů a stanov společenství vlastníků.
- 2) Přílohou tohoto domovního řádu je příloha č. 1, která specifikuje společné části domu.
- 3) Domovní řád byl schválen shromážděním Společenství vlastníků jednotek ..... dne ..... a nabyl účinnosti jeho zveřejněním dne ..... , tj. vyvěšením na nástěnce ve společných prostorách a na webových stránkách [www.vezak-mb.cz](http://www.vezak-mb.cz)

## SPOLEČNÉ ČÁSTI DOMU č.p. 1079 NA NÁMĚSTÍ REPUBLIKY V MLADÉ BOLESLAVI

Dle Nařízení vlády o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím č. 366/2013 Sb.:

**(1)** Společnými částmi domu, jako částmi podstatnými pro zachování domu včetně jeho hlavních konstrukcí a jeho tvaru i vzhledu, jakož i pro zachování bytu jiného vlastníka jednotky, a zařízení sloužící i jinému vlastníku jednotky k užívání bytu podle § 1160 odst. 2 občanského zákoníku, jsou zejména

**a)** vodorovné a svislé nosné konstrukce včetně základů domu, obvodové stěny domu,

**b)** střecha včetně výplní výstupních otvorů, izolací, hromosvodů, lávek, dešťových žlabů a svodů venkovních či vnitřních,

**d)** zápraží, schody, vchody a vstupní dveře do domu, průčelí, schodiště, chodby, výplně stavebních otvorů hlavní svislé konstrukce (okna včetně okenic),

**e)** výkladní skříně (výkladce) v rozsahu, v jakém se nachází v rovině obvodové stěny domu, včetně vnějšího skla a rolety výkladce, která je vždy ve výlučném užívání vlastníka jednotky, kromě částí výkladce vstupujících od vnitřního povrchu obvodové stěny do vnitřního prostoru místnosti,

**g)** místnosti výměňkových (předávacích) stanic, včetně všech technických zařízení a součástí, nejsou-li ve vlastnictví jiné osoby,

**h)** výtah ve společných částech,

**i)** mandlovný, prádelny, sušárny, kočárkárny, kolárny, sklepní kóje a místnosti nacházející se ve společných částech domu, které nejsou vymezeny jako byt nebo součást bytu,

**(2)** Společnými částmi domu jsou vždy obvodové stěny prostorově ohraničující byt i v případě, že jde o nenosné svislé konstrukce, dále všechny nosné svislé konstrukce uvnitř bytu, jako jsou zejména stěny, sloupy a pilíře, vždy s výjimkou povrchových úprav, jako jsou vnitřní omítky, malby a případné krytiny na stěnách, tapety, dřevěné či jiné obložení, kazetové stropy a podobné vnitřní obložení stěn nebo stropů, a dále konstrukce zabudovaných skříní ve stěnách.

**(3)** Podlahy jsou společnými částmi domu, vyjma podlahových krytin v bytě a všeho, co je spojeno s položením či usazením a s funkcí příslušného druhu podlahových krytin, spolu s případnou kročejovou protihlukovou izolací a s tepelnou izolací, je-li součástí podlahové krytiny a nezasahuje do společných částí domu.

Společnými částmi domu jsou dále

**a)** přípojky od hlavního řadu nebo od hlavního vedení pro dodávky energií, vody, pro odvádění odpadních vod, pokud nejsou ve vlastnictví dodavatelů, domovní potrubí odpadních vod až po výpusť (zařízení) pro napojení potrubí odpadních vod z bytu, domovní potrubí pro odvádění dešťových vod,

**b)** rozvody elektrické energie až k bytovému jističi za elektroměrem,

**c)** rozvody plynu až k uzávěru pro byt,

**d)** rozvody vody teplé i studené včetně stoupacích šachet, ať jde o hlavní svislé rozvody, nebo odbočky od nich až k poměrovým měřidlům pro byt, nebo k uzávěrům pro byt,

**e)** jde-li o centrální vytápění, celá soustava rozvodů tepla, včetně rozvodů v bytě, radiátorů a jiných otopných těles, včetně termostatických ventilů a zařízení sloužícího k rozúčtování nákladů na topení; části rozvodů umístěné v bytě, radiátory a termostatické ventily jsou ve výlučném užívání vlastníka jednotky jako společné části,

**f)** protipožární zařízení, nouzové osvětlení včetně záložních zdrojů, osvětlení společných částí,

**g)** veškerá zařízení vzduchotechniky až k zapojení do bytu, pokud byla pořízena jako společná,

**h)** systémy rozvodu a příjmu televizního signálu a datových sítí až k zapojení do bytu,

**i)** rozvody telefonu, domácí zvonek,