

Společenství vlastníků domu Černá cesta 6, 8 a 10 Olomouc
IČ: 28569270

se sídlem Olomouc, Černá cesta 138/6, PSČ: 779 00

zapsána v obchodním rejstříku společenství vlastníků jednotek, KS Ostrava, oddíl S, vložka 1019

DOMOVNÍ ŘÁD

ČL. 1 Úvodní ustanovení

Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání bytů, nebytových prostorů a společných částí domu Černá cesta 6,8 a 10, Olomouc, přičemž základní úprava vzájemných práv a povinností osoby odpovědné za správu domu, jednotlivých vlastníků a nájemců bytů je dána zákonem 89/2019 Sb., občanský zákoník.

ČL. 2 Základní pojmy

1. Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k bydlení.

2. Nebytové prostory jsou jednotlivé místnosti nebo soubory místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení (např. k podnikatelské činnosti, společenské, zájmové činnosti, ateliéry). Nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu ani společné prostory (části) domu.

3. Příslušenství k bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem používány (např. sklepní kóje apod.)

4. Společnými částmi domu jsou části domu určené pro společné užívání, zejména základy, střecha, hlavní svíslé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, sušárny, kočárkárny, rozvody tepla a teplé vody, kanalizace, plynu, elektřiny, společné antény, a to i když jsou umístěny mimo dům.

ČL. 3 Práva a povinnosti užívání bytu

1. Práva a povinnosti z užívání bytu upravuje občanský zákoník.

2. Vlastník bytu je povinen po předchozím oznámení osoby odpovědné za správu domu nebo organizace provádějící odpočty měřidel umožnit přístup do bytu či nebytového prostoru za účelem zjištění technického stavu a provedení oprav, odpočtů, kontroly, případné výměny měřidel tepla, teplé a studené vody.

3. Ve výjimečných situacích (havárie, ohrožení života a zdraví, bezprostředně hrozící škoda na majetku), má osoba odpovědná za správu domu právo zajistit zpřístupnění bytu za policejní asistence i bez souhlasu vlastníka (nájemce). O tomto zásahu pořídí osoba odpovědná za správu domu písemný protokol a vhodným způsobem vlastníka (nájemce) neprodleně vyrozumí. V zájmu předcházení násilného otevíření bytu nebo nebytového prostoru z výše uvedených důvodů se doporučuje v případě dlouhodobé nepřítomnosti vlastníka bytu (nebytového prostoru) oznámit osobě odpovědné za správu domu místo pobytu nebo telefon osoby zplnomocněné ke zpřístupnění bytu (nebytového prostoru).

4. Vlastníci bytů a nebytových prostor a společných prostor jsou povinni při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním vlastníkům nerušený výkon jejich práv. Výkon jejich práv a povinností nesmí bez právního důvodu zasahovat do práv a oprávněných zájmů jiných osob a nesmí být v rozporu s dobrými mravy.

ČL. 4 Držení domácích zvířat

1. Vlastník nebo nájemce bytu a příslušníci jeho společné domácnosti nesou plnou odpovědnost za domácí zvířata, která jsou v bytě držena. Je současně povinen dbát, aby nedocházelo k rušení užívání práva ostatních obyvatel domu, k jejich obtěžování pachy nebo hlukem a aby byla dodržována čistota v domě.

2. V zájmu zachování hygieny, čistoty a pořádku v domě, bezpečného a klidného občanského soužití je držitel domácího zvířete povinen zejména:
- ve společných prostorách domu a jeho okolí zamezit volnému pobíhání jím držených zvířat.
 - dbát, aby domácí zvířata neznečišťovala společné prostory, jakož i venkovní okolí domu, a dojde-li k znečištění, je povinen znečištění odstranit.
 - důsledně dbát základních pravidel hygieny a čistoty, ochrany zdraví a bezpečnosti spoluobčanů, pečovat o to, aby držení zvířat nadávalo podnět k rušení občanského soužití a dobrých mravů v domě.

ČL. 5 Užívání společných částí (prostor 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 či nájemců. Umístování jakýchkoliv předmětů nepatřících k vybavení domu není ve společných prostorách povoleno. Vlastníci jsou povinni zejména:
- umožnit přístup k uzávěrům, hydrantům, měřičům a vstupům do zařízení civilní obrany
 - zabezpečit, aby v domě nebyly ukládány látky snadno vznětlivé či jinak nebezpečné a nebylo užíváno otevřeného ohně
 - nekouřit ve společných prostorách domu

ČL. 6 Sklepní kóje

- Sklep (sklepní kóje) jsou příslušenstvím k bytu, není-li uvedeno jinak.
- Ohledně těchto prostor platí zvláštní právní předpisy, zákaz skladování hořlavín všech tříd, plynových a tlakových lahví, pohonných hmot a toxických látek.
- Jsou-li ve sklepech (sklepní kóji) ukládány též potraviny, učiní nájemce opatření, aby uložené potraviny nebyly zdrojem šíření hmyzu a hlodavců, jakož i zdrojem nákazy ohrožující zdraví.
- Kouření a užívání otevřeného ohně ve sklepech (sklepní kóji) je přísně zakázáno.
- V případě, že jsou sklepní prostory znečištěny nebo jsou v nich uskladněny předměty výše jmenované, je osoba oprávněná za správu domu, po předchozím upozornění vlastníka provést úklid nebo tyto předměty na jeho náklady odstranit.
- Dosáhne-li venkovní teplota bodu mrazu, musí být sklepní okna uzavřena.

Čl. 7 Prádelna, sušárny, kočárkárny

Způsob užívání sušáren, kočárkáren a prádelny stanoví osoba odpovědná za správu domu na základě dohody vlastníků v jednotlivých vchodech.

ČL. 8 Vyvěšování a vykládání věcí

- Vlastník nesmí bez písemného souhlasu osoby odpovědné za správu domu umísťovat na vnější konstrukci domu, nap. balkónů, lodžii a oken, na fasádu a střechu a anténní stožár jakékoli zařízení a předměty.
- Květiny v oknech, na balkónech apod. musí být zabezpečeny proti pádu.
- Při zalévání je třeba dbát na to, aby voda nestékala a nemáčela zdi.
- Pro stavbu a instalaci venkovních, rozhlasových a televizních antén, satelitů a jejich svodů je třeba předchozího písemného souhlasu osoby odpovědné za správu domu.
- Stavební úřad může nařídit předložení nebo úpravu zařízení, která ohrožují stavební stav nemovitosti, bezpečnost okolí nebo ruší vzhled domu.

ČL. 9 Zajištění pořádku a čistoty domu

- Vlastník nebo nájemce a osoby s ním žijící ve společné domácnosti jsou povinni udržovat v domě pořádek a čistotu.

ČL. 10 Otevírání a zavírání domu

- Dům bude neustále uzavřen vchodovými vstupními dveřmi.

2. Klíče od společných prostor a zařízení domu, včetně těch prostorů, kde je umístěn hlavní uzávěr plynu, vody apod., jsou k dispozici u osoby odpovědné za správu domu.

ČL. 11 Klid v domě

1. Vlastníci, nájemci jakož i příslušníci jejich společné domácnosti jsou povinni užívat byt v souladu s dobrými mravy tak, aby neobtěžovali ostatní nadměrným hlukem a pachy.

2. V době nočního klidu, to je od 22:00 do 06:00 hod. je nutno zabránit jakémukoli hluku. V této době není vůbec dovoleno hrát na hudební nástroje, zpívat, hlučně se bavit, používat vysavače prachu, pračky a jiné hlučné domácí přístroje, vykonávat jakoukoli činnost působící hluk. Rovněž je třeba ztlumit rozhlasové a televizní přístroje, gramofony apod., aby hluk nepronikal do okolí. Na upozornění ostatních vlastníků nebo nájemců, pracujících v nočních směnách, anebo v jejichž domácnostech žijí děti ve věku do tří let, je povinen vlastník omezit hluk ve svém bytě a okolí i mimo výše uvedený časový interval.

3. Ve dnech pracovního volna, pracovního klidu a ve svátky jsou vlastníci a nájemci oprávněni užívat spotřebiče způsobující hluk větší než 60 dB pouze v době od 15:00 do 19:00 hod.

ŠL. 12 Závěrečná ustanovení

1. Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti vyplývající u jiných obecně závazných právních předpisů.

2. Ustanovení domovního řádu se vztahují i na nájemce bytů a nebytových prostor v domě.