

# DOMOVNÍ ŘÁD

## Společenství vlastníků Hvězda 2, Prostějov

### Čl. 1

#### Úvodní ustanovení

(1) Domovní řád upravuje základní povinnosti a práva při užívání bytů, nebytových prostorů a společných částí domu, v domě ve vlastnictví Občanského sdružení Hvězda 2, Prostějov (dále jen „sdružení“).

(2) Domovní řád zavazuje všechny uživatele bytů, nebytových prostorů a společných částí domů. Uživatel odpovídá a nese odpovědnost i za chování a jednání osob, které s ním sdílí domácnost nebo se s jeho souhlasem a vědomím zdržují v domě.

(3) Pro účely tohoto domovního řádu se rozumí:

- a. **uživatel**em nájemce (člen sdružení) bytu nebo nebytového prostoru,
- b. **bytem** místnost nebo soubor místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k bydlení,
- c. **nebytovým prostorem** jednotlivé místnosti, soubory místností a prostory, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení; nebytovým prostorem nejsou příslušenství bytu ani společné části domu,
- d. **příslušenstvím bytu** jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem používány,
- e. **společnými částmi domu** jsou části domu určené pro společné užívání, zejména základy, střecha, půda, hlavní svislé a vodorovné konstrukce, vchody, brány, ploty, zídky, schodiště, chodby, prádelny, sušárny, kočárkárny, kolárny, kanalizace, rozvody studené vody, elektřiny, společné antény. Dále se za společné části domu považují příslušenství domu a stavby vedlejší, včetně jejich příslušenství.

### Část I

#### Nájem bytu a nebytového prostoru

### Čl. 2

#### Práva a povinnosti z nájmu bytu a nebytového prostoru

(1) Základní práva a povinnosti pronajímatele (sdružení) a uživatele při pronájmu bytu nebo nebytového prostoru se řídí právními předpisy, zejména

zákonem č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a zákonem č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů.

(2) Nájem bytu nebo nebytového prostoru vzniká nájemní smlouvou uzavřenou mezi pronajímatelem (sdružením) a uživatelem, kterou pronajímatel (sdružení) přenechává uživateli byt nebo nebytový prostor do užívání. Podmínky pro vznik práva na uzavření nájemní smlouvy k bytu nebo nebytovému prostoru člena sdružení upravují Stanovy sdružení.

(3) Sdružení vede technickou dokumentaci domů a jejich částí, včetně všech bytů a nebytových prostorů. Sdružení zajišťuje administrativní práce spojené se správou domů, zajišťuje pravidelné vybírání záloh od uživatelů za užívání služeb spojených s užíváním bytů a nebytového prostoru.

(4) K úhradě nákladů sdružení spojených se správou domu má sdružení nárok na příspěvky od uživatelů ve výši stanovené členskou schůzí sdružení.

(5) Uživatel je povinen užívat byt, příslušenství bytu, nebytový prostor, společné části domu a zařízení domu řádně a podle jejich určení a tak, aby nedocházelo k narušování soužití a ničení majetku sdružení či ostatních uživatelů v domě.

(6) Stavební úpravy, nástavby nebo udržovací práce, které lze provádět podle zvláštního právního předpisu jen na základě stavebního povolení nebo ohlášení stavebnímu úřadu může uživatel bytu nebo nebytového prostoru provádět pouze na základě předchozího souhlasu představenstva. Úpravy, jimiž se mění vzhled domu, může uživatel provádět jen se souhlasem členské schůze. V případě provedení úprav zakázaných nebo podléhajících souhlasu sdružení bez takového souhlasu může sdružení žádat, aby věci takto upravené byly uvedeny do původního stavu na náklady uživatele bytu nebo nebytového prostoru, a to ve stanovené lhůtě. Přitom i ten, kdo provádí sdružením povolené úpravy, zodpovídá za škody vzniklé z důvodů takové rekonstrukce v domě i v jednotlivých bytech. Pokud při opravách a úpravách bude uživatel užívat některou ze společných částí domu nad obvyklou míru (např. k časově omezenému skladování potřebného materiálu), potřebuje k tomu souhlas představenstva sdružení. Takovéto užívání společných částí domu může být zpoplatněno.

(7) Umísťování věcí na fasádu, s výjimkou vnitřního prostoru lodžie, nebo na střechu je možné pouze se souhlasem členské schůze. Květiny, jiné rostliny a předměty v oknech a na lodžích musí být zabezpečeny proti pádu. Při zalévání je nutno dbát, aby voda nestékala nebo nesmáčela fasádu a nebyli omezováni ostatní uživatelé.

(8) Zřizovat a upravovat televizní, rozhlasové a jiné antény lze jen po předchozím projednání s předsedou sdružení a za podmínek s ním dohodnutých.

(9) Sdružení může žádat, aby opravy a úpravy, u kterých je požadován souhlas nebo projednání se sdružením, a které byly provedeny uživatelem bez

tohoto souhlasu nebo projednání se sdružením, byly uvedeny do původního stavu. Uživatel odpovídá za škodu, která vznikne provedením oprav nebo úprav.

(10) Uživatel je povinen umožnit pověřeným zástupcům sdružení, po předchozím oznámení, vstup do pronajatého bytu nebo nebytového prostoru za účelem kontroly technického stavu, k provedení odpočtů zabudovaných měřidel a dodržování nájemních podmínek. Uživatel je povinen učinit taková opatření, aby při dlouhodobější nepřítomnosti mohl být vyrozuměn, vyžaduje-li to naléhavost situace.

(11) V případě sporu o to, zda opravu má hradit sdružení nebo uživatel, rozhoduje se podle vymezení součástí bytu v evidenčním listu. Není-li to možné, pak se postupuje podle vymezení společných částí domu. Nelze-li ani tak o tom rozhodnout, rozhodne o úhradě opravy valná hromada sdružení.

### **Čl. 3**

#### **Udržovací povinnosti sdružení**

(1) Sdružení je povinno pečovat o společné části domu a zajišťovat služby spojené s užíváním bytu a nebytového prostoru. Sdružení zejména zajišťuje, aby byla prováděna pravidelná údržba, včasné opravy a podle možností i modernizace společných částí domu.

(2) Požádá-li uživatel pronajatého bytu nebo nebytového prostoru písemně, aby sdružení odstranilo závady na společných částech domu, které mu brání v řádném užívání bytu nebo nebytového prostoru a sdružení tak v přiměřené lhůtě bez dalšího neučiní, může závady nechat odstranit uživatel, pokud na to předem písemně upozorní sdružení. Přiměřené náklady s tím spojené může uživatel požadovat na sdružení. Právo na úhradu těchto nákladů uplatní uživatel bez zbytečného odkladu, nejpozději však do šesti měsíců po jejich vynaložení. Po uplynutí této lhůty jeho právo zaniká.

(3) Sdružení je oprávněno provádět stavební úpravy nebo jiné podstatné úpravy v pronajatém bytě nebo nebytovém prostoru jen v dohodě s uživatelem. Uživatel musí provedení oprav nařízených kompetentním orgánem v obecném zájmu strpět a provedení nutných oprav vyplývajících z udržovacích povinností umožnit.

(4) Sdružení zabezpečuje na své náklady provedení revizí požadovaných zvláštními právními předpisy ve společných částech domu.

### **Čl. 4**

#### **Udržovací povinnosti uživatele**

(1) Veškeré opravy v bytě související s jeho užíváním a náklady s tím spojené hradí uživatel, pokud valná hromada nerozhodne jinak.

(2) Uživatel bytu nebo nebytového prostoru je povinen na své náklady odstranit závady a poškození, které způsobil v bytě nebo domě sám, nebo jež způsobil osoby, které s ním sdílí domácnost nebo se s jeho souhlasem a vědomím zdržují v domě.

(3) Uživatel je povinen oznámit sdružení bez zbytečného odkladu potřebu těch oprav, které je povinno zajišťovat.

(4) Nepostará-li se uživatel o včasné provedení oprav a obvyklé údržby, nebo neodstraní-li závady, za které odpovídá, může závady nechat odstranit sdružení, pokud na to předem písemně upozorní uživatele. Přiměřené náklady s tím spojené může sdružení požadovat na uživateli. Právo na úhradu těchto nákladů uplatní sdružení bez zbytečného odkladu, nejpozději však do šesti měsíců po jejich vynaložení. Po uplynutí této lhůty jeho právo zaniká.

(5) Uživatelé nebytových prostorů hradí náklady na opravu a údržbu těchto prostorů sami.

## **Čl. 5**

### **Úhrada za užívání bytu nebo nebytového prostoru a za služby s tím spojené**

Výši úhrady za užívání bytu nebo nebytového prostoru a za služby s tím spojené stanoví valná hromada občanského sdružení. Úhrady jsou splatné v termínu určeném touto hromadou.

## **Část II**

### **Společné části domu a zařízení domu**

## **Čl. 6**

### **Užívání společných částí domu a zařízení domu**

(1) Společné části domu a zařízení domu se užívají jen k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení a to tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních uživatelů. Vchody, chodby, schodiště apod. se udržují volné a nelze v nich skladovat žádné předměty, které náleží jen jednomu nebo několika uživatelům v domě, pokud nemají souhlas předsedy sdružení. Takovéto skladování může být sdružením zpoplatněno.

(2) K hlavním uzávěrům vody, topení, kanalizačním čistícím otvorům, hasicím zařízením, hydrantům a dalším podobným zařízením umístěným ve společných částech domu, musí být vždy zajištěn volný přístup.

(3) Znečištění společných částí domu nad rámec obvyklého užívání odstraňuje ten uživatel, který jej způsobil. Přiměřeně platí ustanovení čl. 4 odst. 4.

(4) Vybrané společné části domu může sdružení vyhradit uživatelům k užívání pro určitý účel, např. pro dětské kočárky a kola.

(5) Smetí a odpady se vysypávají pouze do nádob k tomu určených, včetně tříděného odpadu, a to takovým způsobem, aby byla zachována co největší čistota v okolí sběrných nádob.

(6) Větrání bytů do vnitřních prostor domu a čišění věcí na chodbách nebo jiných společných částech domu je zakázáno.

(7) Osoba, která uzavřela domovní uzávěry vody a podobné zařízení, musí zajistit, aby jejich uzavření a opětovné otevření bylo uživatelům včas oznámeno.

## **Čl. 7**

### **Užívání sklepu**

(1) Sklepní kóje tvoří součást příslušenství bytu a je uživateli přidělen. Označuje se stejným číslem jako byt.

(2) Platí zde obecně závazné právní předpisy o bezpečnosti a požární předpisy, včetně požárního řádu. Je zakázáno zde skladovat plynové a tlakové láhve, toxické látky a používat otevřeného ohně.

(3) Jsou-li ve sklepní kóji ukládány potraviny, učiní uživatel taková opatření, aby uložené potraviny nebyly zdrojem rozšiřování hlodavců a hmyzu, popř. zápachu, hniloby, plísně apod.

## **Čl. 8**

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

(1) Uživatel, osoby, které s ním sdílí domácnost nebo se s jeho souhlasem a vědomím zdržují v družstevním domě, jsou povinni udržovat čistotu a pořádek v domě. Manipulace a skladování výbušných a hořlavých látek v domě se řídí příslušnými právními předpisy a podléhají souhlasu představenstva sdružení.

(2) Čistotu a pořádek ve společných prostorách domu, u popelnic a na přilehlých pozemcích zajišťuje bytové sdružení samo, jednotlivými členy sdružení dle rozpisu, zveřejněnému na nástěnce sdružení

(3) Nedohodnou-li se nájemci mezi sebou o provádění úklidu, nebo odmítne-li některý z nájemců úklid provádět, zajistí tuto službu bytové sdružení prostřednictvím domovníka a náklady takovému nájemci (nájemcům) vyúčtuje ve výši, která je v daném místě a daném čase obvyklá (100 Kč/hod).

(4) Zajištěním pořádku a čistoty se rozumí mytí a stírání chodeb a schodišť, zábradlí na chodbách, udržování čistoty v místnostech určených ke společnému užívání. Tento úklid je zabezpečován jedenkrát týdně. Úklid nad výše uvedený rámec je zabezpečován dle potřeby sdružením. Za udržování pořádku a čistoty v pronajatém nebytovém prostoru odpovídají uživatelé nebytových prostor. Čištění a úklid chodníků přilehlých k domu zajišťuje sdružení dle rozpisu úklidu dle potřeby, v zimním období v návaznosti na vyhlášku MěÚ Prostějov o zabezpečení schůdnosti komunikací.

(5) Způsobí-li mimořádné znečištění společných prostor domu nebo bezprostředního okolí domu uživatel bytu, je povinen znečištění neprodleně odstranit. Pokud tak neučiní, bude znečištění odstraněno na jeho náklad. Totéž platí o znečištění způsobeném návštěvami a jinými osobami byt užívajícími.

## **Čl. 9**

### **Klid v domě**

(1) Uživatel je povinen zajistit, aby osoby, které s ním sdílí domácnost nebo se s jeho souhlasem a vědomím zdržují v domě, nerušili ostatní uživatele zejména nadměrným hlukem nebo zápachem.

(2) Pokud je uživatel nucen provozovat nadměrný hluk v bytě nebo nebytovém prostoru, např. v důsledku opravy, oznámí to předem dotčeným uživatelům a dobu obtěžování omezí na co nejkratší dobu, nejvýše však na dobu od 8. do 19. hodiny.

(3) V době nočního klidu od 22 hodin do 6 hodin se nesmí používat hlučné domácí spotřebiče, ani jinak rušit hlukem.

## **Čl. 10**

### **Klíče a jejich užívání**

(1) Každý uživatel má právo na dva klíče od vstupních dveří domu, jeden klíč od vybrané společné části domu vymezené podle čl. 6 odst. 3 a od sklepních prostor.

(2) Po skončení užívání společných částí domu je uživatel povinen tyto místnosti uzamknout.

(3) Klíče od místností, kde jsou obslužná zařízení domu, např. hlavní uzávěry vody, plynu, el.rozvodné skříně apod., jsou uloženy u předsedy sdružení.

## **Čl. 11**

### **Informační zařízení**

(1) Sdružení instaluje na vhodném místě informační vývěsku, která je přístupná všem uživatelům. Jejím prostřednictvím předává předseda sdružení informace uživatelům. Jiných míst v domě nesmí být k informačním účelům používáno.

(2) Sdružení zabezpečí označení každého bytu pořadovým číslem. To platí též o označení podlaží, společně užívaných místností, hlavních uzávěrů, hlavních měřidel apod.

(3) Uživatelé bytu jsou povinni označit svůj byt jménem, popř. se jménem podnájemníka.

(4) Jiná informační zařízení, např. firemní či reklamní štíty, je možné umístit na dům nebo v domě jen se souhlasem valné hromady a při dodržení právních předpisů, které se na to vztahují.

## **Čl. 12**

### **Chov domácích zvířat**

(1) Nájemce bytu nese plnou odpovědnost za zvířata, která jsou v bytě držena. Je současně povinen dbát, aby byly dodržovány veškeré veterinární, bezpečnostní a jiné právní předpisy upravující chov zvířat, aby nedocházelo k rušení užívacího práva ostatních obyvatel domu a byla dodržována čistota a hygiena v domě. V případě porušení čistoty a hygieny v domě je sdružení oprávněno nechat znečištění odstranit na náklady viníka znečištění.

(2) Rušením užívacího práva ostatních obyvatel domu se rozumí zejména nadměrný hluk, zápach, znečišťování společných prostor v domě

(3) Držet zvířata není dovoleno ve sklepě a ve všech ostatních nebytových a společných prostorech domu.

(4) Písemného souhlasu sdružení je třeba k držení většího počtu domácích zvířat a zvířat jejichž držení v bytových domech není obvyklé, a která by mohla způsobovat rušení užívacího práva ostatních obyvatel nebo by mohla představovat pro obyvatele nebezpečí.

## **Část III**

### **Společná a závěrečná ustanovení**

## **Čl. 13**

(1) Ustanovení domovního řádu platí dnem jeho schválení valnou hromadou.

(2) Dojde-li ke sporu ve vztazích upravených domovním řádem, řeší je valná hromada sdružení. Proti jeho rozhodnutí se nelze odvolat.

(3) Ustanovení domovního řádu se vztahují na všechny uživatele bytů a nebytových prostor s tím, že jejich bydlení a užívací právo může být dále upraveno nájemní smlouvou uzavřenou podle zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

(4) Domovní řád musí být trvale vyvěšen v domě na příslušném informačním místě.

(5) Domovní řád byl schválen valnou hromadou OS konanou dne 28.4.2011

V Prostějově dne 28.4.2011

Za Občanské sdružení Hvězda 2

.....

Rostislav Kubíček- předseda sdružení