



DOMOVNÍ ŘÁD SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK

Společenství vlastníků Na Baranovci 2165, Ostrava

Společenství vlastníků NA BARANOVCI 2165, Ostrava, se sídlem Na Baranovci 2165/38, Slezská-Ostrava, 710 00 Ostrava, IČ: 194 67 656 (dále jen "**Společenství**") vydává v souladu se stanovami Společenství tento

DOMOVNÍ ŘÁD

Preambule

Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání domu, jednotek a společných částí nemovité věci, přičemž základní úprava vzájemných práv a povinností mezi vlastníky jednotek a dalšími osobami uvedenými v čl. II. odst. 1 tohoto domovního řádu je v této oblasti stanovena zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**OZ**“), dalšími zákonnými předpisy a stanovami Společenství. Tento domovní řád má přispět k tomu, aby byla budova řádně užívána a udržována na požadované úrovni, aby bylo zabráněno jejímu poškození a znehodnocování, aby bylo předcházeno škodám na majetku, a aby byly zajištěny dobré vztahy mezi jednotlivými členy Společenství, jakož i dalšími osobami dle čl. II. odst. 1 tohoto domovního řádu.

I.

Vymezení pojmů

1. **Budovou/domem** se rozumí budova č.p. 2165, která je součástí pozemku parc. č. 1031/6 – zastavěná plocha a nádvoří, to vše v katastrálním území Slezská Ostrava, zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava.
2. **Předsedou** se rozumí předseda Společenství. Předseda je statutárním orgánem tohoto Společenství.
3. **Shromážděním** se rozumí shromáždění vlastníků jednotek Společenství. Shromáždění je nejvyšším orgánem Společenství.
4. **Jednotkou** se rozumí byt či nebytový prostor jako prostorově oddělená část domu a podíl na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné.
5. **Společné části (společné části nemovité věci)** tvoří pozemek souvisící s domem a stavební konstrukce podstatné pro existenci domu, jeho tvaru i vzhledu a jinak významné pro zachování a užívání jednotek nebo některých jednotek, funkčně související pozemky a další, jak jsou vymezeny v prohlášení vlastníka dle § 1166 OZ.
6. Pokud se dále hovoří **o právech a povinnostech členů Společenství**, platí tato práva a povinnosti přiměřeně i pro osoby uvedené v čl. II. odst. 1 tohoto domovního řádu s výjimkou práv, která jsou typická pouze pro vlastníky jednotek (např. právo hlasovat, volit či být volen atd.).



II. Základní ustanovení

1. Domovní řád je **závazný** pro všechny vlastníky jednotek či spoluvlastníky jednotek, dále pro všechny nájemce, podnájemce, další osoby, kterým vlastník jednotky přenechal jednotku k užívání a také všechny návštěvníky budovy.
2. Domovní řád **vydává** předseda Společenství po schválení domovního řádu shromážděním. Změny v něm je oprávněn provádět pouze předseda po schválení shromážděním.
3. Domovní řád **musí být vyvěšen** na místě, které je volně přístupné všem uživatelům budovy, zejména na domovní vývěsce. Za tuto povinnost odpovídá předseda.
4. **Hlavním účelem** tohoto domovního řádu je zajistit bezproblémové a řádné užívání jednotek a společných prostor a bezproblémové a řádné soužití osob dle čl. II. odst. 1 tohoto domovního řádu a případné nejasnosti musí být vykládány v souladu s tímto účelem.
5. Každá osoba dle čl. II. odst. 1 tohoto domovního řádu je při výkonu svých práv povinna dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí, které zajišťuje všem ostatním osobám dle čl. II. odst. 1 tohoto řádu výkon jejich práv. Výkon práv a povinností, vyplývajících z užívání jednotky, nesmí bez právního důvodu zasahovat do práv oprávněných zájmů jiných osob a nesmí být v rozporu s dobrými mravy.
6. Osoby dle čl. II. odst. 1 tohoto domovního řádu jsou povinny řídit se při užívání Společných částí (včetně společných zařízení domu) právními předpisy, stanovami, tímto domovním řadem, případně prohlášením vlastníka a pokyny správce.

III. Dodržování nočního klidu

1. Vlastníci jednotek, jakož i osoby uvedené v čl. II. odst. 1 tohoto domovního řádu, jsou povinni učinit vhodná opatření a trvale se chovat tak, aby samostatně či prostřednictvím osob, které s nimi bydlí, neobtěžovali sousedy nadměrným hlukem.
2. Dobou nočního klidu se rozumí doba mezi 22.00 – 6.00 hodinou. V tuto dobu je zakázáno používat hudební nástroje, vysavače a jiná hlučná zařízení (kuchyňské roboty, vrtačky, pračky, myčky a podobné přístroje), hlučně zpívat, hlučně komunikovat či vykonávat jakoukoliv jinou činnost působící hluk. Televizní, rozhlasové a jiné audio přístroje je nutno používat tak, aby jejich hluk nepronikal do okolních jednotek a neobtěžoval vlastníky ostatních jednotek.
3. S ohledem na děti do tří let a osoby, jež vykonávají své povolání v nočních hodinách jsou členové Společenství povinni:
 - a) omezit hluk i ve dne a postupovat při případných rekonstrukcích jednotek tak, že hlučné práce mohou být prováděny pouze v pracovní dny od 7.00 do 18.00 hod. a o víkendu a dnech volna od 10.00 do 18.00 hod.,
 - b) vyvěsit oznámení o pracích, u nichž se předpokládá, že budou trvat déle jak 3 dny, na domovní vývěsku v domě, ve kterém se práce provádí, a oznámit je e-mailem správci.



IV. Chov zvířat

1. Vlastníci jednotek, jakož i osoby uvedené v čl. II. odst. 1 tohoto domovního řádu, jsou povinni zdržet se chovu zvířat nevhodných k domácímu chovu, případně nebezpečných druhů zvířat. V případě chovu domácích zvířat jsou osoby uvedené v čl. II. odst. 1 tohoto domovního řádu povinny zajistit, aby nedocházelo k obtěžování zejména zápachem, hlukem nebo znečišťováním společných částí, a při chovu dodržovat zejména hygienické, veterinární a bezpečnostní předpisy. Dále jsou povinny zamezit jakémukoliv volnému pohybu zvířat ve společných částech. V případě vzniku znečištění a/nebo poškození způsobeného zvířetem jsou osoby uvedené v čl. II. odst. 1 tohoto domovního řádu povinny toto okamžitě odstranit, a to na své náklady. Pokud tak neučiní, má předseda právo toto provést i prostřednictvím třetí osoby a náklady vyúčtovat osobě uvedené v čl. II. odst. 1 tohoto domovního řádu k úhradě.

V. Využívání společných částí

1. Každá osoba uvedená v čl. II. odst. 1 tohoto domovního řádu je oprávněna užívat veškeré společné části výlučně v souladu s jejich určením.
2. Ve společných částech je dovoleno umístit jakékoliv předměty pouze po písemném souhlasu předsedy.
3. Chodby před jednotkami, schodiště a další místa musí být udržovány za všech okolností v průchodném stavu.
4. V jednotkách a společných částech je zakázáno skladovat nebezpečné předměty a látky, jako například naftu, benzín výbušniny apod.
5. Ve společných částech je zakázáno kouřit a odhazovat nedopalky a odpadky, plivat, močit či se jinak vyměšovat.
6. Ve společných částech není dovoleno užívat otevřený oheň, konzumovat alkohol a užívat jakékoliv jiné omamné a psychotropní látky.
7. Ve společných částech je zakázáno používat přístroje určené ke grilování a podobným účelům, jakož i otevřená ohniště.
8. Je zakázáno odhazovat předměty z oken, teras, lodžií a balkonů, a to včetně cigaretových nedopalků, popela, zápalek, odpadků apod.
9. Není dovoleno větrání jednotek do prostoru chodby a schodiště.
10. Ve společných částech je nutno dodržovat pravidla bezpečnosti a slušného chování.
11. Pro stavbu a instalaci venkovních antén nebo úpravy satelitů, přijímačů internetu a jejich svodů je třeba písemný souhlas předsedy a ostatních vlastníků nejbližše dotčených jednotek.
12. Uživatelé jednotek jsou povinni umožnit volný přístup k uzávěrům hydrantů, měřičům, komínovým dvířkům apod.
13. Uživatelé jednotek jsou též povinni zabezpečit, aby věci uložené ve sklepech nebyly zdrojem šíření hmyzu a hlodavců, požárního ohrožení, zápachu apod.
14. Parkování a umísťování jakýchkoliv předmětů na požární ploše je přísně zakázáno.



VI. Bezpečnost domu

1. V době od 22.00 do 6.00 hod je nutno kontrolovat a uzamykat při příchodu a odchodu venkovní dveře, jakož i ostatní vstupy (garážová vrata apod.).
2. Vstupovat do technických místností (například pro účely přípravy TUV) mohou pouze pověřené osoby, přičemž 1 klíč od těchto prostor je u předsedy pro případ havárií.

VII. Klíče od společných prostor

1. Rezervní klíče od společných částí a náhradní bezpečnostní vložky jsou uloženy u předsedy.
2. V případě prodeje jednotky prodávající předá klíče od společných uzamykatelných částí nabyvateli jednotky.

VIII. Úklid společných prostor

1. Běžný úklid společných prostor budov a bezprostřední okolí budov zajišťuje osoba určená předsedou.
2. Provádění úklidu kontroluje předseda.
3. V případě, že kterýkoliv uživatel jednotky znečistí společné prostory, například při provádění rekonstrukce, je povinen neprodleně po ukončení prací odstranit veškeré způsobené znečištění. Pokud tak neučiní, budou mu přeúčtovány náklady na úklid, provedený za tím účelem třetí osobou.

IX. Dodržování pravidel požární ochrany

1. V budově jsou instalovány hasicí přístroje.
2. V případě vzniku požáru je nutno okamžitě varovat ostatní osoby v budově, pomoci osobám se sníženou pohyblivostí a nezletilým, neprodleně zavolat hasiče prostřednictvím linky 150 a zahájit hašení požáru.
3. Všechny osoby uvedené v čl. II. odst. 1 tohoto domovního řádu jsou povinny dbát na to, aby hasicí zařízení v domě bylo vždy v provozuschopném stavu a na případné závady neprodleně upozornit správce.

XII. Různé

1. Předseda a osoba zajišťující správu zveřejňují svá oznámení na domovní vývěsce.
2. Vlastníci jednotek a osoby, jimž bylo umožněno užívání jednotky, jsou povinni na poštovní schránce u vstupu vyznačit jméno s nimi žijících osob a totéž vyznačit u vstupu na zvonkovém tablu.

XIII. Preventivní a udržovací povinnosti vlastníka jednotky

1. Vlastníci jednotek jsou povinni zajišťovat na své náklady opravy jednotek tak, aby nedošlo k zanedbání řádné údržby.



2. Vlastníci jednotek jsou povinni činit základní preventivní opatření, zejména:
 - a) nepřetěžovat elektrickou instalaci používáním náročnějších spotřebičů, než připouští norma a umožňuje technický stav elektroinstalace v jednotce a v budově;
 - b) pravidelně, alespoň 1x ročně, protáčet uzávěry ventilů teplé a studené vody a uzávěrů přívodu vody do nádrže klozetové mísy, aby nedošlo k jejich znehynění;
 - c) průběžně kontrolovat odkapávání vody z ventilů (baterií) a únik vody na klozetu (čeření hladiny).
3. Vlastníci jednotek jsou povinni učinit oznámení předsedovi nebo osobě zajišťující správu o potřebnosti oprav na společných částech nacházejících se v jednotlivých jednotkách (stoupací vedení SV a TUV po uzavírací ventily před bytovými vodoměry, hlavní potrubí odvodu odpadu z jednotky, avšak nikoliv přípojka z jednotky) a umožnit provedení takovýchto oprav. Při neumožnění provedení opravy odpovídá vlastník takové jednotky za vzniklou škodu.
4. Osoby uvedené v čl. II. odst. 1 tohoto domovního řádu jsou povinny nahlásit výskyt hmyzu či jiných škůdců předsedovi nebo správci a sdělit, kterých prostor se to týká. Vlastníci těchto prostor musí umožnit vstup do těchto prostor za účelem zajištění odstranění v prostorech se vyskytujícího hmyzu či jiných škůdců. Při neumožnění provedení odstranění odpovídá vlastník za vzniklou škodu.

XIV.

Postup při porušení domovního řádu

1. Dohledem nad dodržováním domovního řádu je pověřen předseda. Pokud dojde k porušení povinností stanovených domovním řádem, předseda osobně nebo písemně upozorní na toto porušení osobu, která se závadného jednání dopustila, a nejedná-li se o vlastníka jednotky, pak i vlastníka této dotčené jednotky, a vyzve tuto osobu (či osoby), případně i dotčeného vlastníka jednotky k odstranění závadného stavu.
2. Pokud nebude závadný stav odstraněn v přiměřené lhůtě určené předsedou, předseda rozhodne, zda bude splnění povinnosti odstranit závadný stav vymáháno soudní či jinou cestou. Předseda o tomto rozhodnutí vyrozumí vlastníka dotčené jednotky. Došlo-li k závažnému porušení domovního řádu či byl-li porušením způsoben závažný následek, svolá předseda za účelem rozhodnutí o dalším postupu shromáždění. Závažným následkem se rozumí zejména vzniklá škoda značné výše či stav ohrožení bezpečnosti či zdraví uživatelů budovy.
3. Veškeré náklady vzniklé v důsledku porušení povinností stanovených tímto domovním řádem je povinna nahradit osoba, která se dopustila závadného jednání. Jde-li o nájemce, členy jejich společné domácnosti či návštěvy, ručí za splnění povinnosti uhradit náklady vzniklé v souvislosti s porušením domovního řádu vlastník jednotky, v jehož jednotce uvedené osoby přebývají, popřípadě během návštěvy přebývaly. Totéž platí i pro povinnost náhrady škody vzniklé na společných částech či na ostatních jednotkách a o úhradě nákladů vynaložených na svolání shromáždění dle předchozího odstavce.

XV.

Závěrečná ustanovení

1. Tento domovní řád byl schválen shromážděním vlastníků dne 22.06.2023.
2. Tento domovní řád je platný a účinný ode dne 22.06.2023.