

DOMOVNÍ ŘÁD

**Společenství vlastníků jednotek domu U Tenisu č.p. 851 a 867 v Přerově
se sídlem U tenisu 867/3, Přerov I-Město, 750 02 Přerov, IČ: 286 39 855**

Čl. 1

Úvodní ustanovení

Tento domovní řád byl schválen za účelem zabezpečení pořádku a čistoty v domě, k zajištění řádného užívání jednotek (dále jen „bytů“) a společných částí a prostor domu tak, aby všem vlastníkům a nájemcům byl umožněn řádný výkon jejich práv, přičemž základní úprava vzájemných práv a povinností mezi společenstvím vlastníků jednotek (dále jen „SVJ“) a vlastníky, popř. nájemníky bytů, se řídí zejména stanovami SVJ, dále občanským zákoníkem a zákonem o vlastnictví bytů.

Ustanovení tohoto domovního řádu jsou závazná pro všechny osoby, které užívají jednotky, společné prostory a zařízení v domě na adrese v Přerově, U Tenisu 851/1 a 867/3.

Čl. 2

Základní pojmy

- 1) Bytem se rozumí samostatná jednotka ohraničená vstupními dveřmi zahrnující soubor místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k bydlení a k němuž přináleží přívody teplé a studené vody, elektroměr a plynoměr.
- 2) Příslušenstvím bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem používány (např. sklep).
- 3) Společnými částmi domu jsou zejména základy, střecha, hlavní svislé a vodorovné konstrukce, kanalizace, rozvody tepla, teplé a studené vody, plynu a elektřiny.
- 4) Společné prostory a zařízení domu jsou části určené pro společné užívání, zejména domovní vchody, výtahy, chodby, schodiště, společné balkony, sušárny, kolárny.

Čl. 3

Práva a povinnosti vlastníků a nájemců bytů

- 1) Vlastníci jsou povinni řádně užívat předmětný byt a společné prostory domu a současně odpovídají za řádné užívání bytu a společných prostor domu všemi osobami, které s nimi bydlí, které jsou u nich v bytě v nájmu a které je navštěvují (dále jen „další osoby“).
- 2) Vlastník bytu je povinen nahradit škodu, kterou na jiných bytech, společných částech domu, společných prostorech a zařízení domu způsobil sám nebo další osoby, jimž umožnil vstup do domu.
- 3) Vlastníci, popř. nájemci, jsou při výkonu svých práv povinni dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním vlastníkům, popř. nájemcům nerušený výkon jejich práv. Výkon práv a povinností vyplývajících z vlastnického či nájemního vztahu nesmí bez právního důvodu zasahovat do práv a oprávněných zájmů jiných osob a nesmí být v rozporu s dobrými mravy.
- 4) Vlastník, popř. nájemce, se zdrží všeho, co brání opravě, údržbě či jiné změně domu nebo pozemku, o nichž bylo řádně rozhodnuto; jsou-li prováděny uvnitř bytu, je povinen umožnit do bytu přístup.
- 5) Vlastník, který poskytne svůj byt do nájmu nebo jej přenechá k dočasnému užívání třetím osobám, je odpovědný za to, že tyto osoby budou dodržovat tento domovní řád, V opačném případě bude vyzván k sjednání nápravy popř. nahrazení vzniklé škody.

Čl. 4

Oznamovací povinnost vlastníků a nájemců bytu

- 1) Vlastník, popř. nájemce, je povinen oznámit SVJ a ostatním uživatelům předem termín provádění stavebních úprav v bytě a umožnit jeho zástupcům i jím přihraným třetím osobám přístup do bytu, a to na základě předchozí výzvy SVJ pro ověření, zda jím prováděné stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části domu.
- 2) Vlastník bytu, popř. nájemce, je povinen při provádění stavebních úprav v bytě dbát na to, aby práce byly prováděny pouze v pracovních dnech v době od 8:00 hodin do 19:00 hodin, nedohodne-li se statutárním orgánem SVJ jinak.
- 3) Vlastník, popř. nájemce, je oprávněn zásahy do společných částí domu, a to i když se nenacházejí uvnitř bytu nebo jsou přístupné pouze z bytu, provádět výlučně s předchozím písemným souhlasem SVJ.
- 4) Vlastník, popř. nájemce je povinen předat zástupci SVJ ověřenou projektovou dokumentaci v případě, kdy provádí změnu stavby (stavební úpravy bytu), a i bez předchozí výzvy umožnit vstup zástupci SVJ do bytu, pokud je odstraňována havárie nebo pokud jsou zjišťovány její příčiny.
- 5) Vlastník, popř. nájemce je povinen pro případ havarijních situací sdělit na vyzvání zástupce SVJ kontakt na osobu, která umožní bez zbytečného prodlení vstup do bytu a udržovat tyto informace v aktuálním stavu.
- 6) Vlastník, popř. nájemce je povinen oznámit svou nepřítomnost v bytě, která má být delší než 2 měsíce, včetně označení osoby, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu, bude-li toho nezbytně zapotřebí; není-li takové osoby, je touto osobou kterýkoliv člen statutárního orgánu SVJ.
- 7) Vlastník, popř. nájemce je povinen oznamovat včas veškeré změny a skutečnosti rozhodné pro rozúčtování nákladů na služby, nejpozději však do 30 dnů ode dne změny.

Čl.5

Užívání společných částí, prostor a zařízení domu

- 1) Vlastník bytu, popř. nájemce, a další osoby jsou povinny dodržovat klid, pořádek a čistotu ve společných prostorách, vyvarovat se jednání porušujícího dobré mravy a veřejný pořádek nebo jednání, které by bránilo nerušenému výkonu práv ostatních uživatelů. V době od 22:00 hodin 6:00 hodin se každý zdrží hluku, používání hlučných přístrojů a nástrojů, hry na hudební nástroje, zpěvu a hlučné komunikace.
- 2) V případě chovu domácích zvířat je vlastník, popř. nájemce povinen dbát, aby nedocházelo k obtěžování zejména pachem, hlukem nebo znečištěním společných částí a společných prostor, dodržovat hygienické, veterinární a bezpečnostní předpisy. Je povinen zamezit volnému pobíhání jím držných domácích zvířat, nepřechovávat zvířata a nekrmit je ve společných prostorách domu, dbát, aby jím držaná zvířata neznečišťovala okolí domu a v případě vzniku znečištění toto ihned svým nákladem odstranit. Vlastník, popř. nájemce je povinen zdržet se chovu zvířat k domácímu chovu nevhodných, případně nebezpečných druhů.
- 3) Vlastník bytu, popř. nájemce, je povinen zdržet se umístování předmětů nepatřících k vybavení domu ve společných částech a společných prostorách domu, zejména ukládání látek snadno vznětlivých, hořlavých nebo jinak nebezpečných, zdržet se užívání otevřeného ohně, kouření ve společných prostorách domu, výtahové kabině a v prostoru na střeše nebo vytváření přepážek ve společných částech, větrání bytu do společných vnitřních prostorů domu.
- 4) Vlastník bytu, popř. nájemce, je povinen v případě pohybu ve společných prostorách bez automatického zhasínání světla zajistit, aby bylo při jeho odchodu v těchto prostorách zhasnuto, je povinen dbát na uzavírání oken ve sklepě, pokud venkovní teplota klesne pod bod mrazu.
- 5) Vlastník bytu, popř. nájemce, je povinen se zdržet užívání lodžii jako skladiště, zajistit, aby předměty umístěné na lodžiích byly zabezpečeny proti pádu, při zalévání zde umístěných květin dbát na to, aby nedocházelo ke stékání vody do nižších podlaží a poškozování fasády.

- 6) Vývěsky, nápisy a další informační zařízení mohou být v prostorách domu a na domě umístovány pouze s předchozím písemným souhlasem statutárního orgánu SVJ, tento souhlas nenahrazuje povolení příslušného orgánu státní správy, je-li ho třeba. Vlastník a další osoby se zdrží umístování reklam a vývěsek na informační tabuli sloužící pro podávání informací SVJ.
- 7) Vlastník bytu, popř. nájemce, je povinen dbát na správné označení zvonku do bytu svým jménem nebo jménem osoby, jíž umožnil užívání jednotky.
- 8) Pokud je nezbytné, aby vlastník bytu, popř. nájemce, uzavřel domovní uzávěry vody, projedná to předem se statutárním orgánem SVJ a vyžádá si jeho souhlas. Zajistí, aby uzavření a otevření uzávěru bylo včas oznámeno ostatním dotčeným vlastníkům, popř. nájemcům. To neplatí v případě havárií nebo při odvracení nebezpečných situací. K hlavním uzávěrům vody, plynu, kanalizačním čistícím vstupům a dalším obdobným zařízením ve společných prostorách musí být vždy zajištěn volný přístup.
- 9) Klíče od uzamykaných společných prostor v domě od místnosti, kde jsou domovní uzávěry vodovodu, plynovodu, strojovny výtahu a dalších důležitých zařízení, jsou uloženy na místě k tomu určeném.
- 10) Vlastník bytu, popř. nájemce, je povinen zajistit, aby byl dodržován pořádek ve sklepních prostorách, zdržet se umístování snadno vznětlivých, hořlavých nebo jinak nebezpečných látek a předmětů do sklepních prostor.

Čl. 6

Zamykání domu

Vlastníci bytů, popř. nájemci jsou povinni zamykat dům v době od 20.00 do 6.00.

Čl. 7

Vznik požáru a mimořádných událostí

- 1) Každý vlastník, popř. nájemce, a další osoby jsou povinni počínat si tak, aby nedošlo ke vzniku požáru. Telefonní číslo pro ohlášení **požáru je 150.**
- 2) Další důležitá čísla: **Integrovaný záchranný systém 112, Záchranná služba 155, Policie ČR 158, Městská policie 156.**

Čl. 8

Závěrečná ustanovení

Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti, vyplývající z jiných právních předpisů.

Tento domovní řád nabývá účinnosti dnem 12.12.2019