**DOMOVNÍ ŘÁD**

**Společenství vlastníků jednotek Mladoboleslavská 3280 – 3285 Mělník,**

**se sídlem Mladoboleslavská 3285, 276 01 Mělník**

**Článek 1**

**Úvodní ustanovení**

Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání bytů, nebytových prostorů a společných částí

domů č.p. 3280-3285, Mělník (dále jen „dům“) včetně organizačních pravidel. Domovní řád přispívá k řádnému užívání domu, k jeho udržování na požadované úrovni a k zabránění jeho poškozování a znehodnocování. Dodržování zásad domovního řádu umožní bezpečnost při užívání domu a snížení nákladů při údržbě a opravách.

Ustanovení tohoto domovního řádu jsou závazná pro všechny osoby, které užívají jednotky, společné

části domu a zařízení v domě, tzn. pro vlastníky jednotek a členy jejich domácnosti, pro jejich nájemce a podnájemce a pro všechny osoby, jimž vlastník jednotky umožní vstup do domu (**dále jen „uživatel jednotky“)** a budou vymáhána v souladu s ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník ve znění pozdějších předpisů.

**Článek 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, společenské, zájmové činnosti, garáže a ateliéry). Nebytovými prostorami nejsou příslušenství bytu ani společné části domu.

3. Příslušenstvím k bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem užívány (např. sklepní box apod.).

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

**Článek 3**

**Práva a povinnosti z užívání jednotky**

1. Uživatelé jsou povinni řádně užívat jednotku, společné části a zařízení domu a k tomuto řádnému

užívání vzájemně vytvářet podmínky. Přitom se řídí především obecně závaznými předpisy a tímto domovním řádem.

2. Pokud to nezbytně vyžadují úpravy, provoz a opravy ostatních jednotek, případně domu jako

celku, je uživatel bytu povinen na předchozí vyzvání umožnit správci přístup do jednotky za účelem zjištění jejího technického stavu, příp. instalace a údržby zařízení pro měření tepla a vody a umožnit odečet naměřených hodnot.

3. Ve výjimečných případech ohrožení života, zdraví osob nebo majetku bude zajištěno zpřístupnění

jednotky policií i bez souhlasu uživatele jednotky. O tomto zásahu vyrozumí správce neprodleně

uživatele jednotky a pořídí o zásahu písemný protokol.

4. V zájmu předcházení násilnému otevření jednotky z důvodu havárie apod., se doporučuje uživateli

jednotky v případě déletrvající nepřítomnosti zajistit možnost zpřístupnění jednotky, nebo kontaktní osoby pro její zpřístupnění.

5. Uživatel jednotky se musí zdržet všeho, čím by nad míru přiměřenou poměrům obtěžoval jiného,

nebo čím by vážně ohrožoval výkon jeho práv. Proto zejména nesmí nad míru přiměřenou poměrům obtěžovat sousedy hlukem, prachem, popílkem, kouřem, plyny, parami, pachy, pevnými a tekutými odpady, světlem, stíněním a vibracemi.

6. Každý uživatel jednotky je oprávněn užívat veškeré společné části domu jen podle jejich určení. Je

povinen udržovat svou jednotku na svůj náklad ve stavu způsobilém k řádnému užívání a provádět

včas její potřebnou údržbu a opravy tak, aby nerušil, neomezoval ani neohrožoval ostatní uživatele

jednotek v jejich užívacích právech a oprávněných zájmech.

7. Uživatel jednotky je povinen nahradit škody, které na jiných jednotkách nebo společných částech nebo zařízení domu způsobil on sám, členové jeho domácnosti nebo osoby, jimž umožnil užívat jednotku, nebo jim umožnil vstup do domu. Náhradou škody se rozumí buď uvedení do původního stavu, nebo náhrada v penězích. Bez souhlasu statutárního orgánu společenství a bez stavebního povolení není dovoleno provádět takové opravy jednotky a jejího zařízení, jimiž by byl měněn vzhled domu, ovlivněna jeho statika, nosné zdi, nebo jinak ovlivněna funkčnost technického zařízení domu (plyn, vytápění, voda, elektrotechnika, vzduchotechnika, domácí telefon, výtah, televizní anténa apod.).

8. Vlastník jednotky, který umožní užívání své jednotky třetím osobám, je odpovědný za to, že tyto

osoby budou dodržovat domovní řád v celém rozsahu. Současně tento vlastník jednotky oznámí

statutárnímu orgánu společenství počet osob, jejich jména a kontaktní údaje, které budou takto jednotku užívat, aby bylo možno stanovit kalkulační klíč pro rozpočet společných nákladů a aby bylo možno kontaktovat uživatele jednotek v případě havárie. Pokud by osoby užívající jednotku nerespektovaly zásady stanovené tímto domovním řádem anebo obecně platné zásady slušného občanského soužití, má statutární orgán společenství právo vlastníka vyzvat jak k úhradě případně vzniklých škod, tak i k ukončení užívání jednotky třetími osobami.

9. Vlastník jednotky, který sám v domě nebydlí, je povinen oznámit statutárnímu orgánu společenství svou korespondenční adresu nebo jiný způsob kontaktu za účelem doručování nutných informací, pozvánek event. zjišťování stanovisek nebo rozhodnutí přijímaných per rollam. Za takto vzniklé zvýšené náklady (poštovné, telekomunikační poplatky apod.) je statutární orgán společenství oprávněn účtovat přiměřený poplatek.

10. Každý uživatel jednotky je povinen oznámit nejpozději do 30 dnů pravdivě změnu počtu osob užívajících jednotku v souhrnu nejméně tři měsíce v jednom kalendářním roce správci a statutárnímu orgánu společenství. Porušení této povinnosti může být výborem společenství sankcionováno.

11. Vlastník jednotky je povinen oznámit převod jednotky statutárnímu orgánu společenství a správci.

Současně je vlastník jednotky povinen provést odpočet měřidel a nahlásit tento odečet správci i statutárnímu orgánu společenství. Převod je nutné nahlásit správci nejméně měsíc dopředu kvůli ukončení plateb přes inkasní středisko.

**Článek 4**

**Požární ochrana**

l. Každý uživatel jednotky je povinen počínat si tak, aby nezavdal příčinu ke vzniku požáru, neohrozil život a zdraví osob, zvířata a majetek; při zdolávání požárů, živelných pohrom a jiných mimořádných událostí je povinen poskytovat přiměřenou pomoc, nevystaví-li tím vážnému nebezpečí nebo ohrožení sebe nebo osoby blízké anebo nebrání-li mu v tom důležitá okolnost.

2. Základní povinnosti uživatelů v požární ochraně jsou dány obecně závaznými předpisy případně

předpisy pro oblast požární ochrany stanovenými pro provoz domu.

**Článek 5**

**Držení zvířat**

l. Uživatel bytu nese plnou odpovědnost za zvířata, která jsou v jednotce držena. Je současně povinen dbát, aby držením zvířat nedocházelo k rušení užívacího práva ostatních uživatelů jednotek a byla dodržována čistota v domě a jeho nejbližším okolí.

2. Majitelé zvířat odpovídají za to, že chování těchto zvířat není na obtíž ostatním uživatelům jednotek, zvláště v době nočního klidu (viz čl. 11).

**Článek 6**

**Užívání společných částí domu**

1. Společné části domu se užívají jen k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních uživatelů jednotek. Umísťování předmětů, nepatřících k vybavení domu, není ve společných částech domu dovoleno.

2. Uživatelé jednotek jsou povinni zejména

- neomezovat přístup k uzávěrům, hydrantům, měřičům, vstupům do zařízení CO,

- neukládat v domě látky snadno vznětlivé či jinak nebezpečné a neužívat otevřený oheň, či skladovat hořlaviny, plynné či kapalné látky v rozporu s příslušnými právními předpisy

- zabezpečit, aby uložené věci nebyly zdrojem šíření hmyzu a hlodavců.

3. Ve všech společných částech domu (zejména ve výtahu) je zakázáno kouřit.

**Článek 7**

**Sušárny**

Způsob užívání sušáren stanoví statutární orgán společenství, jejich provozním řádem.

**Článek 8**

**Vyvěšování a vykládání věcí**

1. Uživatel jednotky nesmí bez řádného povolení umisťovat na vnější konstrukce např. balkónů, lodžií a oken, na fasádu, střechu a anténní stožár jakékoliv zařízení a předměty a ani jakkoli narušovat jednotný vnější vzhled budovy.

2. Květiny v oknech, na balkónech apod. musí být zabezpečeny proti pádu. Při jejich zalévání je

třeba dbát na to, aby voda nestékala a nesmáčela zdi.

**Článek 9**

**Zajištění pořádku a čistoty v domě**

1. Uživatel jednotky je povinen udržovat v domě pořádek a čistotu a chránit společné části domu před jejich poškozováním a vandalismem.

2. Vyklepávat koberce, rohožky apod. je možno pouze mimo dům a na místech k tomu určených.

**Článek 10**

**Otevírání a zavírání domu**

1. Uživatelé jsou povinni zamykat dům podle rozhodnutí statutárního orgánu společenství v čase od 19:00 hod. do 06:00 hod.

2. Klíče od společných částí a zařízení domu, včetně těch prostorů, kde jsou umístěny hlavní uzávěry

plynu, vody apod. jsou uloženy u osob podle rozhodnutí statutárního orgánu společenství, přičemž

určené osoby jsou povinny (zejména pro případ havárie) umožnit každému uživateli jednotky přístup

k nim.

**Článek 11**

**Klid v domě**

1. Uživatelé jednotek jsou povinni užívat jednotky v souladu s dobrými mravy tak, aby neobtěžovali

ostatní uživatele jednotek nadměrným hlukem a dalšími věcmi nad míru přiměřenou poměrům.

2. Uživatelé jednotek jsou povinni dodržovat noční klid v době od 22:00 hod. do 6:00 hod.

**Článek 12**

**Technický provoz domu**

1. Z obecně platných předpisů a ze stanov společenství vyplývá pro vlastníky jednotek povinnost pečovat o řádný provoz a technický stav budovy. K zabezpečení požadovaného technického stavu domu se provádí: základní údržba domu, technické prohlídky, revize a zkoušky, běžné opravy, generální opravy, modernizace a rekonstrukce. V zájmu řádného

provedení těchto prací je uživatel jednotky povinen umožnit přístup k vodovodní nebo elektrické instalaci, k topení a ke kanalizačnímu svodu. Rovněž tak je povinností zpřístupnit tato zařízení, která jsou společným vlastnictvím a nejsou součástí jednotlivých jednotek.

2. Mezi základní preventivní opatření k předcházení poruch patří:

**a. uvnitř jednotky:**

i. nepřetěžovat elektrickou instalaci používáním náročnějších spotřebičů, než připouští norma a umožňuje technický stav elektroinstalace v jednotce a v domě;

ii. pravidelně, alespoň 1x ročně protáčet uzávěry radiátorů, ventilů teplé a studené vody a uzávěrů přívodu vody do nádrže klozetové mísy, aby nedošlo k jejich znehybnění;

iii. průběžně kontrolovat odkapávání vody z ventilů (baterií) a únik vody na klozetu (čeření hladiny).

**b. ve společných částech domu:**

i. dodržovat pravidla protipožární ochrany;

ii. dodržovat zákaz kouření a manipulace s otevřeným ohněm ve všech společných částech domu;

iii. udržovat všechny chodby, které slouží jako únikové cesty, tzn. všechny chodby v patrech s jednotkami a i vstupní prostory volné; v těchto prostorách platí absolutní zákaz ukládání jakýchkoli předmětů (např. nábytku či nákupních vozíků, atd.);

iv. kontrolovat způsob větrání společných částí domu a po vyvětrání zavírat okna;

v. udržovat v domě pořádek a čistotu;

vi. sušárny prádla a další prostory určené ke zvláštním účelům používat jen na nezbytně nutnou dobu tak, aby jejich použití bylo k dispozici i ostatním uživatelům jednotek.

3. Předepsané technické, bezpečnostní i protipožární prohlídky, zkoušky a revize jsou zajišťovány statutárním orgánem společenství a hrazeny z příspěvků na správu domu a pozemku. Příslušné revize, které je si povinen v souvislosti s užíváním přístrojů a zařízení v domácnosti zajišťovat uživatel jednotky, je uživatel jednotky povinen zajistit řádně, včas a na vlastní náklady.

**Článek 13**

**Omezení, smluvní pokuty a jejich vymáhání**

1. Zákaz kouření a manipulace s otevřeným ohněm ve všech společných prostorách domu - chodby, výtahy, sklepy, schodiště atd. – pod smluvní pokutou 1.000 Kč.

2. Znečišťování blízkého okolí domu vyhazováním nedopalků cigaret (či jiného odpadu) z oken bytů a společných prostor – pod smluvní pokutou 1.000 Kč.

3. Zákaz odkládání jakéhokoli odpadu mimo sběrné nádoby na směsný odpad (s výjimkou vánočních stromků). Zákaz odkládání velkoobjemového odpadu, pneumatiky a stavební sutě do sběrných nádob na směsný odpad. Dále je zakázáno odkládat vedle kontejnerů nepotřebné věci všeho druhu. To vše pod smluvní pokutou 1.000 Kč.

**Článek 14**

**Závěrečné ustanovení**

1. Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti, vyplývající z jiných, obecně závazných předpisů.

Domovní řád byl schválen usnesením shromáždění dne …………….

………………………………. …………………………………