

D O M O V N Í Ř Á D

Společenství vlastníků pro dům Sokolovská 1134/143, 1135/145, 1136/147, 1137/149 Plzeň

Článek 1

Obecná ustanovení

- 1) Tento Domovní řád vychází z platných stanov společenství vlastníků a je vydáván v souladu s Občanským zákoníkem za účelem zabezpečení řádného užívání bytů a nebytových prostor v domě (dále jen jednotek) a společných částí domu.
- 2) Domovní řád je závazný pro všechny vlastníky a nájemce jednotek včetně těch, kteří mají právo odvozené (dále jen uživatel jednotky). Každý uživatel jednotky je dále povinen zajistit, aby Domovní řád dodržovaly i osoby, které s ním jednotku užívají, nebo ho navštěvují.
- 3) Každý uživatel jednotky je povinen počínat si tak, aby neohrožoval, nerušil ani neomezoval ostatní uživatele jednotky a bezpečnost celého domu.
- 4) Kontrola dodržování pravidel a zásad stanovených tímto Domovním řádem všemi uživateli jednotek je plně v kompetenci statutárního orgánu společenství.
Povinnosti správce domu plní správce svým pracovním aparátem a statutárními orgány podle daného stupně odpovědnosti.

Článek 2

Udržování společných částí domu; udržování jednotek

- 1) Společné části domu pro účely tohoto domovního řádu jsou především:
 - vodorovné a svislé nosné konstrukce včetně základů domu, obvodové stěny domu, střeška včetně výplní výstupních otvorů, izolací, hromosvodů, lávek, dešťových žlabů a svodů venkovních či vnitřních,
 - komíny jako stavební konstrukce v celé své stavební délce, včetně vyvložkování pořízeného spolu s komínem, mimo dodatečně instalovaných komínových vložek pořízených se souhlasem osoby odpovědné za správu domu jednotlivými vlastníky jednotek, do nichž jsou zaústěny tepelné spotřebiče těchto vlastníků a které tvoří jeden technologický celek jako spalínová cesta tepelného spotřebiče,
 - zápraží, schody, vchody a vstupní dveře do domu, průčelí, schodiště, chodby, výplně stavebních otvorů hlavní svislé konstrukce (okna včetně okenic),
 - balkony, lodžie, terasy, atria, i v případě, že jsou přístupné pouze z bytu, dveře z balkonů, lodžií a teras; tyto společné části, jsou-li přístupné pouze z bytu, jsou vždy ve výlučném užívání vlastníka příslušné jednotky,
 - domovní kotelny, místnosti výměníkových (předávacích) stanic, včetně všech technických zařízení a součástí, nejsou-li ve vlastnictví jiné osoby,
 - výtahy včetně evakuačních a požárních výtahů, vnější požární schodiště,
 - půdy, mandlovný, prádelny, sušárny, kočárkárny, kolárny, sklepní kóje a místnosti nacházející se ve společných částech domu, které nejsou vymezeny jako byt nebo součást bytu,
 - rozvody energií, vody, odpadních vod a slaboproudu,
 - zařízení vzduchotechniky a protipožární zařízení.
- 2) Každý uživatel jednotky je povinen vedle dodržování tohoto Domovního řádu:
 - a) dodržovat obecně závazné předpisy o požární ochraně,
 - b) dodržovat při užívání výtahu „Návod na používání výtahu“,
 - c) udržovat jednotku a její vnitřní zařízení, elektroinstalaci a další rozvody, které nejsou součástí společných částí domu na svůj náklad ve stavu způsobilém k řádnému a bezpečnému užívání,
 - d) zajistit na svůj náklad odstranění závad a poškození instalací a rozvodů v jednotce, které nejsou součástí společných částí domu a které byly shledány příčinou omezení provozu pro ostatní uživatele domu anebo které vyplývají z revizí a prohlídek,
 - e) dodržovat ustanovení Stavebního zákona o ohlašování staveb a stavebním povolení v případech provádění úprav v jednotce,
 - f) umožnit, po předchozím oznámení, zjištění technického stavu jednotky,
 - g) umožnit přístup do jednotky k provádění odečtů spotřeby tepla, teplé a studené vody,
 - h) umožnit údržbu a provádění oprav, revizí a prohlídek společných částí domu v rozsahu schváleném shromážděním vlastníků nebo zvláštními právními předpisy,

- i) zajistit na svůj náklad odstranění závad a poškození, které na společných částech domu způsobil sám nebo zapříčinil jejich poškození. Uhradit i škody, které způsobili ti, kteří s ním jednotku užívají nebo ho navštěvují,
- j) poučit své nezletilé děti o základních pravidlech bezpečnosti a chování v domě a v jeho bezprostředním okolí.

Článek 3

Užívání společných částí domu

- 1) Společné části domu se užívají jen k účelům, ke kterým byly určeny. **Kouření v nich je zakázáno.**
- 2) Není dovolen vstup na nepochozí střechy domu bez souhlasu statutárního orgánu společenství s výjimkou mimořádných situací souvisejících s ohrožením zdraví obyvatel domu nebo ohrožením technického stavu domu.
- 3) Není dovoleno umísťovat individuální venkovní přijímací antény jakéhokoli druhu na fasádu a střechu domu bez předchozího souhlasu statutárního orgánu společenství.
- 4) **Není dovoleno nabíjet elektrobaterie ve společných prostorách domu. Při nabíjení v soukromém prostoru je nutno dodržovat bezpečnostní opatření doporučená výrobcem baterie.**
- 5) Společné části domu je nezbytné udržovat volné. Umísťování jakýchkoli předmětů patřících uživatelům jednotek ve společných částech domu je zakázáno.
- 6) Parkování motorových vozidel ve společných částech domu je zakázáno.
- 7) K uzávěrům vody a plynu, kanalizačním čistícím otvorům a jiným podobným zařízením, pokud jsou umístěna ve společných částech domu, musí být zajištěn vždy volný přístup.
- 8) Osoba, která z havarijních důvodů uzavřela domovní uzávěr plynu, musí bezodkladně informovat havarijní službu dodavatele plynu a řídit se jejími dalšími pokyny.
- 9) Vývěsky, nápisy a jiné formy informačních sdělení, které neslouží k potřebám předávání informací statutárního orgánu společenství, správce domu, případně domovního důvěrníka uživatelům jednotek, mohou být umísťovány ve společných částech domu pouze se souhlasem těchto orgánů.
- 10) Při instalaci **předokenních žaluzií je nutné respektovat design** již instalované stínicí techniky, aby byl zachován jednotný vzhled domu.

Článek 4

Zajištění pořádku a čistoty v domě; odpady

- 1) Uživatelé jednotek jsou povinni se podílet na udržování pořádku v domě. Udržování pořádku a provádění úklidu je zajištěno úklidovou firmou a zahrnuje především mytí schodišť a chodeb domu, udržování čistoty ve sklepech, čištění schodišťových oken, zábradlí, osvětlovacích předmětů, vchodových dveří, výtahové kabiny a schodišťových lodžii.
- 2) Způsobí-li uživatel jednotky nebo osoba, která s ním bydlí či která jej navštívila, mimořádné znečištění společných částí domu, je tento uživatel povinen způsobené znečištění neprodleně odstranit.
- 3) V případě, že uživatel jednotky nebude opakovaně plnit své povinnosti vyplývající z tohoto Domovního řádu, zajistí statutární orgán společenství provádění úklidu dodavatelským způsobem. Uživatel jednotky je v takovém případě povinen na výzvu zaplatit náhradu veškerých nákladů, které v souvislosti se zajištěním udržování pořádku a prováděním úklidu vzniknou.
- 4) Odpady vzniklé při běžném užívání jednotky se ukládají do nádob k tomu určených takovým způsobem, aby byla zachována co nejvyšší čistota v jejích okolí. Není dovoleno ukládat do nádob odpad vzniklý při přestavbě jednotky, nebo odpad související s užíváním jednotky v jiném domě. Nepotřebné a rozbité zařízení a další odpad nesouvisející s běžným užíváním jednotky jsou povinni uživatelé jednotek **odvážet do sběrných dvorů**. Statutární orgán společenství může v odůvodněných případech zorganizovat hromadný odvoz odpadu odloženého ve společných částech domu.

Článek 5

Klíče a jejich užívání

- 1) Každý uživatel jednotky má nárok na klíče od vstupních dveří domu a vstupních dveří do společných částí domu s výjimkou prostor, do nichž je vstup povolen pouze členům statutárního orgánu společenství nebo jiným osobám se souhlasem statutárního orgánu společenství (např. výtahová šachta a strojovna, střecha, výměník atd.). O omezení přístupu do některých dalších společných částí domu může rozhodnout shromáždění vlastníků (např. zřízená kancelář statutárního orgánu společenství).
- 2) Klíč od domovních dveří užívají i členové domácnosti uživatele jednotky, ve výjimečných případech mohou být klíče zapůjčeny i osobám, které v domě nebydlí (ošetřování nemocného, poštovní doručovatelka atd.).
- 3) Každý uživatel jednotky je povinen po zániku práva k jejímu užívání odevzdat všechny klíče od společných částí domu novému uživateli.

Článek 6

Bezpečnost v domě

- 1) V domě je z důvodu bezpečnosti a prevence vandalismu instalován kamerový systém, přístup k němu má pouze oprávněná osoba. Záznam lze na vyžádání poskytnout Policii České republiky.

Článek 7

Praní a sušení prádla

- 1) Praní prádla v pračkách pro domácnost je povoleno za těchto podmínek:
při praní bude dodržován noční klid – tj. od 22.00 do 06.00 hod.,
 - a) poškození a závady, které vzniknou v jednotce uživatele, případně v jednotkách pod ním z důvodů praní je její uživatel povinen odstranit na svůj náklad, a to i v případě škod způsobených na společných částech domu.
- 2) Společnou sušárnu je oprávněn používat každý uživatel jednotky. Provoz v sušárně organizuje statutární orgán společenství.
- 3) V sušárnách není dovoleno uskláňovat jakékoliv odložené předměty nebo zařízení. Je zde zakázáno kouřit a používat otevřeného ohně. V zimním období není dovoleno nechávat otevřená okna.

Článek 8

Užívání sklepů a komor

- 1) Ve sklepech a komorách není dovoleno uskláňovat nebezpečné odložené předměty, zejména elektrické spotřebiče a nepotřebná zařízení z jednotek.
- 2) Sklepy a komory jsou určeny především k ukládání věcí uživatelů jednotek. Každý uživatel jednotky je povinen dodržovat platné hygienické předpisy a učinit taková opatření, aby věci uskladněné v jeho sklepech či komoře nebyly zdrojem zápachu, rozšiřování hmyzu a hlodavců, případně jiné nákazy.
- 3) Je zakázáno ve sklepech a komorách skladovat nebezpečné chemické a hořlavé látky.
- 4) Ve sklepech a komorách není dovoleno kouření a užívání otevřeného ohně.
- 5) V zimním období není dovoleno nechávat ve sklepech a komorách otevřená okna.

Článek 9

Vyvěšování, vykládání, klepání a čištění věcí

- 1) Předměty nevzhledné, nečisté a zapáchající není dovoleno vyvěšovat a vykládat v okenních, balkonových ani lodžiových prostorech.
- 2) Květiny v oknech a na balkonech musí být zajištěny proti pádu a nesmí svým růstem poškozovat fasádu domu.
- 3) Je třeba dbát na to, aby voda při zalévání květin a z pověšeného prádla nestékala po konstrukci domu do nižších pater. Vyvěšené a vykládané předměty a věci nesmí stínit okna, balkony a lodžie jiných uživatelů jednotek.

Článek 10

Zvířata v domě a ve společných prostorech domu

- 1) Chovat psy, kočky a jiná drobná domácí zvířata je povoleno jen za podmínky, že počtem ani chovem neruší ostatní uživatele jednotek v domě zejména hlukem, pachem, nejsou zdrojem zdravotních závad a neznečišťují společné části domu.

- 2) Chovatel zvířat je povinen zajistit, aby se chovaná zvířata nezdržovala ve společných částech domu bez dozoru.
- 3) Každý uživatel jednotky je povinen odstranit sám nebo na své náklady znečištění nebo závady, které na společných částech domu nebo pozemku způsobilo domácí zvíře, které chová. Stejnou povinnost má i v případě, že ke znečištění nebo závadám došlo domácím zvířetem chovatele, který byl u něho na návštěvě.
- 4) Chov užitkových domácích zvířat (např. slepic, králíků, aj.), je v domě zakázán.
- 5) Chov jedovatých a nebezpečných zvířat je zakázán.

Článek 11

Klid v domě

- 1) Uživatelé jednotek jsou povinni zajistit, aby oni sami a dále osoby, které s nimi bydlí nebo které je navštíví, neobtěžovali ostatní uživatele jednotek nepřiměřeným hlukem.
- 2) V době **nočního klidu, tj. mezi 22.00 hodinou večerní a 06.00 hodinou ranní**, jsou uživatelé jednotek povinni zajistit, aby oni sami a osoby, které s nimi bydlí nebo které je navštíví, nevytvářeli v domě nebo v jeho těsné blízkosti hluk, který není zcela nezbytný v souvislosti s provozem jednotky a společných částí domu a který ruší noční klid. Pro hru na hudební nástroje platí klid od 20.00 do 08.00 hodin.
- 3) Při provádění povolených úprav jednotky jsou jejich uživatelé povinni zajistit dodržení klidu v pracovní den a o sobotách od 20.00 do 08.00 hodin. V neděli a o svátcích je povoleno provádět tyto práce pouze s výslovným souhlasem statutárního orgánu společenství v dohodnutém časovém úseku.
- 4) Uživatel jednotky, který plánuje provádět ve své jednotce hlučné práce trvající déle než jednu hodinu, je povinen informovat písemně o svém záměru statutární orgán společenství a uživatele ostatních jednotek v domě vyvěšením oznámení na nástěnku, nebo jiným dohodnutým způsobem (email). V oznámení uvede předpokládaný časový rozsah hlučných prací a telefonní číslo kontaktní osoby odpovědné za dodržování ustanovení tohoto Domovního řádu při provádění prací.

Článek 12

Společná ustanovení

- 1) Porušení povinností stanovených tímto Domovním řádem bude podle vztahu uživatele k jednotce posuzováno jako:
 - a) porušení povinností vyplývajících ze Stanov společenství,
 - b) porušení povinností nájemce jednotky z nájemní smlouvy (a to i ve vztahu k podnájemníkovi),
 - c) porušení povinností vlastníka jednotky vyplývajících z Občanského zákoníku v platném znění, a to i ve vztahu k nájemci.
- 2) V důsledku porušení tohoto Domovního řádu může být vůči uživateli jednotky, který se takového porušení dopustil nebo dopouští, přistoupeno podle druhu a závažnosti porušení:
 - a) k sankčním opatřením schváleným shromážděním vlastníků,
 - b) k oznámení a předání k řešení orgánům ÚMO v rámci přestupkového řízení, eventuálně k trestnímu stíhání Policií ČR,
 - c) k návrhu na nařízení prodeje jednotky soudem.
- 3) Statutární orgán společenství je povinen zajistit, aby Domovní řád byl trvale vyvěšen v domě na místě, které je běžně přístupné všem uživatelům jednotek.

Tento **Domovní řád** byl schválen shromážděním vlastníků dne **16. 9. 2025**.