

DOMOVNÍ ŘÁD

Společenství vlastníků jednotek v domě čp. 2229,2230,2231,2232 v Nedvězské ulici, Praha 10 – říjen 2015

čl. I.

Úvodní ustanovení

Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání domu, bytů a nebytových prostor a společných částí domu v domě Společenství vlastníků (dále jen Společenství), přičemž základní úprava vzájemných práv a povinností mezi Společenstvím a jeho člen je v této oblasti stanovena občanským zákoníkem a stanovami Společenství. Členové Společenství jsou povinni přenést povinnost dodržování těchto pravidel na obyvatele bytů v případě, že byt bude přenechán k dispozici jiné osobě.

čl. II. 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 bydlení (např. k podnikatelské činnosti, společenské zájmové činnosti, garáže a ateliéry). Nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu ani společné prostory (části) domu.
3. Příslušenstvím k bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem používány (např. sklepní box, komora mimo byt apod.).
4. Společnými částmi domu jsou části domu určené pro společné užívání, zejména základy, střecha, hlavní svíslé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, kočárkárny, technický suterén -rozvody tepla, rozvody teplé a studené vody, kanalizace, plynu, elektřiny, vzduchotechniky, hromosvody, společné antény a to i když jsou umístěny mimo dům.
5. Uživatelem bytu se rozumí vlastník bytové jednotky, nájemce nebo podnájemce, včetně rodinných příslušníků.
6. Správce je najatá organizace zajišťující správu domu především v ekonomické oblasti

čl. III.

Práva a povinnosti vlastníků bytových jednotek

1. Práva a povinnosti vlastníků bytových jednotek upravuje občanský zákoník 89/2012Sb v § 1158 a dalších.
2. Společenství je povinno zajistit uživateli bytu plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním bytu.
3. Uživatel bytu je povinen dodržovat ustanovení požárního řádu a doplňujících směrnic. Zneužití a poškození protipožárního zařízení objektu / hydranty/ je ze zákona trestné.
4. Členové výboru Společenství nebo jimi pověřeni odborní pracovníci jsou oprávněni po předchozím oznámení uživateli vstoupit do bytu či nebytového prostoru za účelem zjištění technického stavu bytu (nebytového prostoru) a provedení protipožární nebo hygienické kontroly, revize plynu nebo odečtu, příp. výměny měřidla tepla, teplé a studené vody. Ve výjimečných případech (havárie, ohrožení života a zdraví osob, bezprostředně hrozící škoda na majetku) bude zajištěno zpřístupnění bytu i bez souhlasu nájemce. O tomto zásahu vyrozumí Společenství neprodleně uživatele a pořídí o zásahu písemný protokol.
5. Uživatel bytu je povinen řádně užívat byt, společné části domu a plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu.
6. Vlastník bytu, který sám v bytě nebydlí (buď jej pronajímá, anebo jej navštěvuje pouze krátkodobě) je povinen oznámit výboru svou korespondenční adresu nebo jiný způsob kontaktu za účelem doručování nutných informací, pozvánek, event. zjišťování stanovisek a rozhodnutí. Za takto vzniklé náklady (poštovné, telef. poplatky apod.) je výbor oprávněn účtovat přiměřený poplatek.
7. Vlastník bytu, který poskytne byt do pronájmu nebo jej přenechá k dočasnému užívání třetí osobě je povinen to oznámit výboru Společenství. Současně oznámí výboru Společenství počet osob, které budou takto byt užívat, aby bylo možno stanovit kalkulační klíč pro rozpočet společných nákladů. Je odpovědný za to, že tyto osoby dodržují domovní řád v celém rozsahu. Je povinen dbát povinností vyplývajících ze souvisejících zákonů. Pokud by osoby, užívající byt nerespektovaly zásady stanovené tímto domovním řádem, anebo obecně platné zásady slušného občanského soužití, má výbor společenství právo nárokovat jak úhradu vzniklých škod, tak i ukončení nájemního vztahu.
8. Podnikání v bytech užívaných nájemci je dovoleno pouze se souhlasem Společenství. Vlastník je povinen o souhlas požádat. Nelze povolit podnikání, které by narušilo bytový charakter domu.
9. Uživatelé bytů a nebytových prostor jsou povinni při výkonu svých práv dbát na to, aby v domě bylo vytvořeno prostředí, zajišťující ostatním uživatelům výkon jejich práv. Výkon práv a povinností nesmí bez právního důvodu zasahovat do práva a oprávněných zájmů jiných uživatelů a nesmí být v rozporu s dobrými mravy.
10. Všechna ustanovení Domovního řádu jsou povinni dodržovat i nájemci nebytových prostor.
11. V bytech, komorách a společných prostorech je zakázáno skladovat snadno hořlavé, výbušné, toxické látky nebo jiné hygienicky závadné materiály, které by potenciálně mohly ohrozit nebo omezit ostatní uživatele bytových jednotek. Je zakázáno používat byt k jiným než bytovým účelům bez souhlasu Výboru.

čl. IV.

Užívání společných prostorů a zařízení domů

Společné části domů se užívají jen k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních uživatelů v domě. Umísťování jakýchkoliv předmětů, nepatřících k vybavení domu, není ve společných prostorách domu dovoleno.

1. Uživatelé bytů jsou povinni umožnit přístup k uzávěrům, měřičům a vstupům ke společným elektrickým vedením a vedením medií.
2. V domě se nesmí ukládat látky snadno vznětlivé či jinak nebezpečné, dále látky páchnoucí nebo s odparem škodlivých plynů např. pneu, motorové oleje, spalovací motory a zabezpečit, aby uložené věci nebyly zdrojem šíření hmyzu a hlodavců.
3. Ve společných prostorách bez automatického zhasínání světla je uživatel bytu povinen při odchodu zhasnout.
4. Poškozování informačních zařízení v domě (vývěsky, oznámení, informační nápisy ap.) bude posuzováno jako závažné poškozování majetku.
5. V topném období musí být okna společných prostor uzavřena a větrání je nutné provádět jen po nezbytně nutnou dobu.
6. Chodby před jednotlivými byty ve všech podlažích a schodiště musí být stále volně průchodné – únikové cesty.
7. Za bezpečnost a chování nezletilých dětí odpovídají jejich zákonní zástupci, kteří děti poučí o základních pravidlech bezpečnosti a chování v domě a jeho okolí.
8. Okenní sušáky lze používat jen tak, aby neomezovaly ostatní uživatele a nebyla způsobena škoda na fasádě.

9. Je-li společný prostor znečištěn nebo poškozen činností uživatele nebo nějaké společnosti či živnostníka (dovoz materiálu, stěhování, provádění oprav ap.), musí být tímto také odstraněno, jinak odpovídá za odstranění ten uživatel bytu, pro kterého byla činnost vykonávána.

10. Platí zákaz zavěšování a nalepování jakýchkoli předmětů na stěny, vyjma bezpečnostních navigačních značek. Zákaz umístování jakýchkoli předmětů vyjma rohožek a květin na chodbu při zachování nutné minimální šíře únikové cesty 85cm.

čl. V.

Zajištění pořádku, čistoty a snižování nákladů

1. Uživatelé bytů a osoby s nimi společně bydlící jsou povinni udržovat v domě pořádek a čistotu. Dále jsou povinni užívat byt v souladu s dobrými mravy tak, aby neobtěžovali ostatní uživatele nepořádkem, pachy z kouření nebo vaření.
2. Větrání veškerých pachů (např. Vaření, kouření a pod.) z bytů dveřmi do vnitřních prostor domů je zakázáno.
3. Správce je povinen zajistit provádění úklidových prací ve všech společných částech domu. V případě, že společenství vlastníků rozhodne o tom, že úklid společných částí domu budou provádět sami uživatelé bytů, jsou tito povinni podílet se na úklidu společných prostor.
4. Vyklepávat koberce, rohožky apod. je možno pouze na místech k tomu určených. Je zakázáno cokoli vyhazovat či vylévat z oken.
5. Uživatel bytu nese plnou zodpovědnost za domácí zvířata, která jsou v bytě držena (psi, kočky, morčata apod.). Je současně povinen dbát, aby nedocházelo k rušení užívacího práva ostatních obyvatel domu a byla dodržována bezpečnost, čistota, hygiena a úklid v domě i okolí. Prostory znečištěné zvířetem je jeho majitel povinen neprodleně uklidit.
6. Je zakázáno kouřit ve všech společných prostorách domu.
7. Uživatelé bytů jsou povinni udržovat pořádek i na přilehlých plochách domu jako chodnících, zeleni a u popelnic.
8. Do popelnic je nutné ukládat jen směsný domovní odpad a to způsobem, zajišťujícím dobré využití objemu nádoby. Tříděný odpad je potřeba ukládat do příslušných kontejnerů v Nedvěžské ulici proti domu č 14.
9. Dlouhodobé větrání bytů v topném období způsobuje zvýšené náklady na topné medium, doporučuje se krátké intenzivní větrání.
10. V době letních veder je ve společných prostorách vhodné větrat pouze v době chladu.
11. Květiny v oknech, na balkonech apod. musí být zabezpečeny proti pádu. Při zalévání je třeba dbát na to, aby voda nestékala a nesmáčela zdi.

čl. VI.

Úpravy na bytové jednotce

1. Při úpravách a stavebních činnostech na bytové jednotce, které zasahují do společných prostor a zařízení je nutné postupovat tak, aby nebyl narušen technický stav a vzhled domu a nedošlo k omezení práv ostatních vlastníků. Je nutné postupovat v souladu s příslušnými předpisy a činnostmi zasahující do společných prostor provádět jen se souhlasem výboru Společenství. To se týká především společných prostor, jako jsou vchody, chodby, schodiště, kočárkárny, dále pak fasády, střechy a stoupačky, rozvody tepla a médií v bytech a rozvody v technickém suterénu, požární rozvody a elektrické přípojky bytů a osvětlení. Uživatel bytu nesmí bez písemného souhlasu společenství vlastníků umísťovat na vnější konstrukce domu např. na fasádu, okna a střechu a anténní stožár jakákoliv zařízení a předměty. Jakékoli práce na úpravách rozvodů plynu, elektřiny a vody musí provádět jen odborné firmy. Práce musí být potvrzeny revizí v případě vodovodních potrubí tlakovou zkouškou. O svých činnostech omezujících ostatní, musí stavebník předem informovat ostatní uživatele domu. V průběhu prací zajišťuje majitel úklid znečištěných chodeb a schodišť.

čl. VII.

Otevírání a zavírání domu

1. Uživatelé bytů jsou s ohledem k bezpečnosti a ochraně majetku povinni zamykat dům.
2. Klíče od společných prostorů a zařízení domu, kde jsou umístěny uzavírací, regulační a měřicí zařízení jsou uloženy v kanceláři společenství v domě č. 14. Vstup na střechu a do technického suterénu je bez svolení výboru SVJ zakázán. Vstup do suterénu k uzavěrům stoupaček vody, topení a plynu je uzamčen. Pro potřebu při opravách souvisejících zařízení jsou klíče uloženy u výboru SVJ, pro havarijní situace je klíč v zasklené skřínce požárního hydrantu v přízemí.

čl. VIII.

Klid v domě

1. Uživatelé bytů jsou povinni užívat byt v souladu s dobrými mravy tak, aby neobtěžovali ostatní uživatele nadměrným hlukem a vibracemi.
2. V době od 22.00 do 6.00 hod. jsou uživatelé bytů povinni dodržovat noční klid. V této době není dovoleno hrát na hudební nástroje, zpívat, hlučně se bavit, používat hlučné spotřebiče, spouštět centrální větrací systém a vykonávat jakoukoliv hlučnou činnost. Je také třeba přiměřeně tlumit zvuk rozhlasových a televizních přístrojů a jiných přehrávačů.
3. Uživatelé bytu jsou odpovědní i za hluk, který mohou způsobovat jejich domácí zvířata.
4. Praní v bytech není dovoleno v době nočního klidu.
5. Provádí-li uživatel nebo jeho dodavatel v bytě úpravy a opravy způsobující nadměrný hluk a prach (např. vrtání a sekání do zdiva ap.), smí tak činit v pracovních dnech od 8.00 do 18.00 hod. a jen výjimečně ve dnech pracovního klidu a musí postupovat podle podmínek stanovených výborem Společenství.

čl. IX.

Závěrečná ustanovení

1. Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti, vyplývající z jiných právních norem. Výchozími právními normami jsou především Občanský zákoník a Stanovy společenství.
2. Ustanovení tohoto domovního řádu platí pro vlastníky bytových jednotek, uživatele jednotek a příslušníky jejich společných domácností a jejich návštěvy. Dále platí pro dodavatele provádějící opravy.
3. Společenství je povinno zajistit, aby domovní řád byl trvale vyvěšen v domě na místě přístupném všem obyvatelům domu.