

DOMOVNÍ ŘÁD

I. ÚVODNÍ USTANOVENÍ

I/1. V návaznosti na příslušné zákony a stanovy „Společenství“ (dále jen SVJ) obsahuje domovní řád pravidla pro užívání bytů, nebytových prostor a společných částí domu, jejich zařízení prostor a nemovitostí, které vlastní vlastníci bytových jednotek (dále jen příslušenství k bytům vlastníků), tak jak je zapsáno na Listu vlastnictví, který je uložen na Katastrálním úřadě.

I/2. Pravidla a předpisy, která se váží k vlastníkovi bytu, platí i pro osoby, jimž vlastník byt pronajal a to v těch bodech, kde se jedná o udržování pořádku, dodržování příslušných zákonů (zejména zákona o odpadech), bezpečnosti domu, společných prostor v domě v zájmu klidného soužití mezi vlastníky a nájemci, v ostatních případech, jako je úprava bytových prostor, příslušná povolení k úpravám projedná s vlastníkem, který jedná s orgány SVJ a přijímá od orgánů SVJ příslušné pokyny. Pokud hodlá vlastník bytu pronajmout byt s příslušenstvím, oznámí, podle zákona, jména a kontakty na osoby, kterým byt pronajímá a je povinen je seznámit s Domovním řádem.

I/3. Účelem Domovního řádu je zajistit dodržování pravidel pro klidné soužití obyvatel domu, dodržování pořádku a hygienických podmínek ve společných prostorech domu a na příslušenství k bytům vlastníků, pečovat o bezpečnost domu a jeho obyvatel podle platných právních předpisů a Stanov a platných technických předpisů a norem.

II. POVINNOSTI SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ VŮČI VLASTNÍKŮM BYTŮ

Povinnosti Společenství a jeho orgánů vůči vlastníkům bytů jsou vymezeny stanovami Společenství.

III. PRÁVA A POVINNOSTI VLASTNÍKA BYTU

Práva a povinnosti vlastníka bytu jsou obecně vymezeny stanovami Společenství.

Pro udržení pořádku v domě platí zejména tato další ustanovení:

III/1. Vlastník bytu je oprávněn vyžadovat po výboru SVJ, aby mu zajistil nerušené bydlení v jeho bytě tím, že společné části domu budou užívány v souladu zejména s tímto domovním řádem a že bude včas zajišťováno odstraňování závad, které je omezují v bydlení, a bude zároveň zajištěno dodržování všech bezpečnostních předpisů pro užívání společných prostor. Vlastník bytu je povinen zajistit bezpečnost procházejících osob pod okny a lodžiami domu, zejména upevněním předmětů podle příslušných ustanovení občanského zákoníku.

III/2. Úklid, údržbu a opravy bytu a jeho zařízení provádí vlastník bytu na svůj náklad. Úklid, údržbu a opravy bytu společných prostor (schodiště, chodby a sklepní prostory včetně oken) zajistí SVJ ze společných fondů. Zimní údržba se provádí podle příslušných ustanovení zákona o pozemních komunikacích.

III/3. Vlastník bytu může provádět úpravy bytu podle vlastního uvážení. U stavebních úprav bytu je nutné stavební povolení po předchozím vyjádření výboru SVJ. Úpravami v bytě nesmí ohrozit výkon vlastnického práva vlastníků ostatních bytů ani nesmí ohrozit funkčnost

společných částí domu. Úpravy bytu, jimiž se mění vzhled domu nebo jeho vnitřní uspořádání, může vlastník bytu provádět jen se souhlasem SVJ. Pokud při opravách a úpravách bytu bude vlastník užívat společných částí domu nad obvyklou míru, např. k časově omezenému skladování potřebného materiálu, je povinen zajistit bezpečné uložení materiálu a o této činnosti informovat předem výbor SVJ. Vlastník bytu po skončení úprav je povinen odstranit ze společně užívaných prostor (chodby, schodiště, přístupové prostory ke sklepům, popř. jiné prostory náležející k bytům vlastníků) veškerý odpadový materiál, sypký materiál a jiné předměty, které využil při úpravách bytu a na své náklady na skládku.

III/4. Vlastník bytu je povinen při používání popelnic a kontejnerů se řídit zákonem o odpadech a pokyny osob, které zajišťují dodržování pořádku při svozu odpadů.

III/5. Pověřený člen výboru SVJ pro dům může vstoupit do bytu zásadně jen se svolením vlastníka bytu a po předchozím ohlášení. Vlastník bytu nemůže odmítnout jeho vstup v případě, že to nezbytně vyžaduje úprava, provoz a opravy ostatních bytů, popřípadě společných částí domu anebo opatření k zastavení či šíření škod z havárie nebo živelní události.

III/6. Vlastník bytu je povinen přispívat SVJ pravidelně měsíčně na úhradu výdajů, které má SVJ jako správce společných částí domu, do příslušných fondů SVJ. Spolu s tím platí vlastník bytu měsíční zálohy za služby poskytované mu v souvislosti s bydlením a zprostředkovávané SVJ.

IV. UŽÍVÁNÍ SPOLEČNÝCH PROSTOR A ZAŘÍZENÍ DOMU

IV/1. Společné prostory a zařízení domu se mohou používat pouze k účelům, k nimž jsou určeny a tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních vlastníků bytů. Vchody, chodby, schodiště apod. musí zůstat volné. Není přípustné používat společné prostory ke skladování čehokoli, co náleží jen jednomu nebo několika vlastníkům bytů v domě, pokud nemají od SVJ povolení k časově omezenému využití těchto prostor pro sebe. Dostatečně velké společné prostory může SVJ vyhradit vlastníkům bytů k užívání pro určitý účel, např. pro jízdní kola.

IV/2. Společná zařízení domu se mohou používat pouze podle pravidel stanovených SVJ. Pokud je používání společného zařízení spojeno se spotřebou energie nebo vody, je uživatel povinen spotřebu uhradit způsobem, který mu SVJ určí. Jakékoliv úpravy na rozvodech elektrické energie, plynu a vody může schválit jen výbor SVJ, a to s ohledem na právní a bezpečnostní předpisy. Hlavní uzávěry vody, plynu, elektrické skříně a podobná zařízení musí být volně přístupná. Je s nimi zakázána jakákoliv neodborná manipulace, pokud nejde o odvrácení nebezpečí pro osoby a dům.

IV/3. Ve společných prostorech domu je zakázáno parkování jakýchkoli motorových vozidel včetně motocyklů a malotraktorů.

IV/4. Vlastníci bytů jsou povinni umožnit pověřenému správci nebo dodavateli přístup k uzávěrům plynu, vody a tepla a k měřičům spotřeby i v případě, že jsou umístěny v jejich bytě.

IV/5. Vlastníci bytů jsou na výzvu výboru SVJ povinni zanechat nedovoleného užívání společných prostor a zařízení, tj. např. odstranit z chodby své věci, které tam skladují.

IV/6. Způsobí-li vlastník bytu nebo osoby s ním bydlící škodu na společných prostorách a zařízeních domu, je vlastník bytu povinen ji na svůj náklad bezodkladně odstranit. Neučiní-li tak, zajistí odstranění škody SVJ a to na náklad vlastníka bytu.

IV/7. V nebytových prostorech je zakázáno dlouhodobější přebývání jakýchkoli osob. To se týká i přespávání nebo pořádání společenských událostí.

IV/8. Ve společných prostorách se přísně zakazuje uchovávání jakéhokoli většího množství hořlavých, výbušných, toxických i jinak nebezpečných látek a předmětů s tím, že je obecně nutné dodržovat všechny protipožární a jiné bezpečnostní předpisy.

IV/9. Výtahy v domě jsou určeny pro běžnou přepravu osob s tím, že tyto se řádně seznámí s bezpečnostními opatřeními před použitím výtahu a budou tato dodržovat. Za přepravu nezletilých osob výtahem zodpovídají rodiče či osoby zákonem určené (opatrovníci). Je zakázáno využívat výtah pro přepravu stavebního materiálu či nadměrných předmětů.

V. ZAJIŠTĚNÍ POŘÁDKU A ČISTOTY V DOMĚ

V/1. Osoby bydlící a zdržující se v bytě jsou povinni udržovat čistotu a pořádek v domě.

V/2. Ve společných prostorách domu je zakázáno kouření.

V/3. Čištění věcí, např. klepáním a vytřepáváním, je možné jen na místech k tomu určených a mimo dobu nočního klidu. Znečištěný prostor musí být uveden do původního stavu. Čištění věcí a zvířat na chodbách nebo v jiných prostorách domu není dovoleno.

V/4. Pořádek a čistota ve společných prostorách domu a na přilehlých pozemcích se udržuje v následujícím rozsahu:

a) mytí a stírání schodiště a chodeb vč. chodeb před výtahy a prosklené části vestibulu a kabiny výtahů včetně jeho podlahy a zrcadel alespoň jednou týdně

b) dále se v čistotě udržuje osvětlení schodišť, chodeb a jiných společných prostor, schránky, hasicí zařízení a zábradlí schodišť, suterén alespoň jednou měsíčně

c) mytí oken se provádí alespoň dvakrát do roka, mytí skleněných výplní vchodových dveří podle potřeby, nejméně však čtyřikrát do roka

d) dále se zametají podesty a venkovní schody při běžném znečištění dle potřeby

e) na viditelném místě v každém vchodě je umístěn protokol o provedení úklidu, který obsahuje aspoň datum a podpis zodpovědné osoby, která prováděla úklid

VI. OTEVÍRÁNÍ A ZAVÍRÁNÍ DOMU A PŘÍSTUP KE SPOLEČNÝM PROSTORÁM

VI/1. Každý vlastník bytu obdrží při výměně zámku od SVJ tolik klíčů od hlavních domovních dveří, kolik je přihlášených členů. Dále obdrží klíč od běžně používaných místností, jako jsou vstupy do sklepů, kolárny atd. podle potřeby. Další klíče se vydávají podle zvážení potřeby za úplatu.

VI/2. Přístup k náhradním klíčům od všech společných prostor pak mají členové výboru SVJ a udržují je dostatečně zabezpečené.

VI/3. Každá osoba, která použije vchodové dveře, je povinna zajistit, aby tyto zůstaly bezpečně uzavřené (je nutné případně dveře ručně zavřít, aby zámky zapadly). Dveře do suterénu je nutné zamykat.

VII. KLID V DOMĚ

VII/1. Vlastník bytu je povinen zajistit, aby všichni, kdo byt obývají, nerušili ostatní obyvatele domu nadměrným hlukem (to se týká i hlasitého poslechu hudby, televize, apod.)

VII/2. Pokud je vlastník bytu nucen vydávat nadměrný hluk ve svém bytě, např. v důsledku oprav bytu, oznámí to předem sousedům a dobu obtěžování hlukem zkrátí na nejkratší možnou míru.

VII/3. V době nočního klidu od 22. 00 hod. do 06. 00 hod. se nesmí používat hlučné domácí spotřebiče (jako jsou pračky, vysavače, apod.), ani jinak rušit hlukem.

VIII. INFORMAČNÍ ZAŘÍZENÍ V DOMĚ

VIII/1. SVJ instaluje na vhodném, všem přístupném místě v každém vchodě informační vývěsku. Ta se používá k informování vlastníků s tím, že hlavním prostředkem pro informace zůstávají Webové stránky, jak ukládají Stanovy. Výbor rovněž může využít dveře výtahu nebo vstupního portálu pro nejdůležitější informace. Vylepování letáku jinde není povoleno.

VIII/2. SVJ vhodně označí společně užívané místnosti, hlavní uzávěry plynu, studené vody, TUV, jističe elektřiny, hlavní měřidla apod.

VIII/3. Vlastníci bytů jsou povinni označit svůj byt, zvonek a schránku na poštu jmenovkou se svým jménem, popřípadě s jménem podnájemníka nebo nahlásit pověřenému správci, aby jmenovku zabezpečil.

VIII/4. Jakékoliv informační zařízení, např. firemní či reklamní štít, je možné umístit na dům jen se souhlasem SVJ za dodržení předpisů, které se na ně vztahují. Pro reklamní letáky jsou vyhrazené kapsy a krabice u vchodů. Tyto je zapovězeno používat pro jakýkoli jiný odpad.

VIII/5. Pro komunikaci s výborem slouží komunikační prostředky uvedené na Webových stránkách a dále poštovní schránka ve vchodě 322.

IX. CHOV DOMÁCÍCH ZVÍŘAT

IX/1. Vlastníci bytů mohou chovat jen takový počet domácích zvířat takového druhu, který neobtěžuje zvláště hlukem a zápachem ostatní obyvatele domu.

IX/2. Vlastníci bytů jsou odpovědní za jimi chovaná zvířata; v tom zejména zajistí, aby zvířata nenarušovala výkon vlastnických a užívacích práv ostatních vlastníků bytů a dalších uživatelů domů. Znečištění společných částí a jiných prostor a zařízení v domě chovanými zvířaty jsou jejich vlastníci povinni odstranit. To platí i o škodách, které zvířata v domě způsobí.

X. USTANOVENÍ SPOLEČNÁ A ZÁVĚREČNÁ

X/1. Jsou-li uživateli bytů v domě i nájemníci, vztahuje se na ně domovní řád s tím, že jejich bydlení je upraveno nájemní smlouvou uzavřenou podle ustanovení občanského zákoníku se všemi důsledky, které z toho plynou.

X/2. Spory vzniklé mezi vlastníky bytů a pověřeným správcem řeší výbor SVJ, pokud řešení nenáleží jinému orgánu. Porušení povinnosti a zásad uložených domovním řádem může být

předmětem řešení a jednání orgánů SVJ, ve vážných věcech i orgánů činných ve správním a trestním řízení.

X/3. Dodržování domovního řádu bude kontrolováno členy výboru SVJ. Porušování domovního řádu bude řešeno dle platných zákonů a vyhlášek.

X/4. Domovní řád je schvalován ve smyslu stanov „Společenství“ shromážděním vlastníků. Dojde-li ke změnám domovního řádu v době mezi shromážděními vlastníků, tyto změny jsou považovány za dočasné a jsou schvalovány výborem Společenství pro dům a platí až do shromáždění vlastníků, které je buď potvrdí, nebo zruší.

XI. PLATNOST DOMOVNÍHO ŘÁDU

Tento Domovní řád byl schválen usnesením ustavující schůze shromáždění SVJ Ravennská 321, 322, Praha 10 – Horní Měcholupy ze dne 11.5.2016 a v tomto znění platí až do následující změny provedené shromážděním Společenství.