

DOMOVNÍ ŘÁD

Společenství vlastníků Nárožní 2787/7a, Praha 5

(dále jen společenství)

čl. 1

Úvodní ustanovení

Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání domu, bytů a nebytových prostor a společných částí domu, přičemž základní úprava vzájemných práv a povinností mezi společenstvím a jeho členem je v této oblasti stanovena zákonem o vlastnictví bytů, občanským zákoníkem a stanovami společenství.

čl. 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. garáže, sklepy...). Nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu ani společné prostory (části) domu.
3. Společné části domu jsou definovány příslušným právním předpisem a prohlášením vlastníka.

čl. 3

Práva a povinnosti z vlastnictví bytu

1. Práva a povinnosti vyplývající z vlastnictví bytu (nebytových prostor) upravuje zákon a stanovy společenství. Vzhledem k tomu, že někteří členové společenství svoje vlastnictví pronajímají, je nadále používáno pro toho, kdo příslušnou část objektu využívá označení „uživatel“. Společenství se však vždy ve všech záležitostech bude obracet na svého člena, který je povinen seznámit další uživatele bytu (nebytových prostor) se všemi pravidly, včetně tohoto domovního řádu. Korespondence a oznámení společenství budou dodávány do poštovní schránky v domě nebo zaslány elektronickou poštou na e-mail, pokud uživatel takový kontakt dal společenství k dispozici.
2. Společenství je povinno zajistit uživateli bytu (nebytových prostor) plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním bytu (nebytových prostor).
3. Společenství je oprávněno po předchozím oznámení uživateli vstoupit do bytu (nebytových prostor) za účelem zjištění technického stavu bytu (nebytového prostoru), revizí zařízení a provedení odečtu, kontroly, příp. výměny měřidla tepla a studené vody. Ve výjimečných případech (havárie, ohrožení života a zdraví osob, bezprostředně hrozící škoda na majetku, nemožnost doručit zprávu uživateli) bude zajištěno zpřístupnění bytu (nebytových prostor) policií i bez souhlasu uživatele. O tomto zásahu vyrozumí společenství neprodleně uživatele a pořídí o zásahu písemný protokol.
4. Uživatel bytu (nebytových prostor) je povinen řádně užívat byt (nebytový prostor) a společné části domu a řádně užívat plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu (nebytových prostor). Dále je povinen po předchozím oznámení společenství umožnit přístup do bytu (nebytových prostor) za účelem zjištění technického stavu bytu (nebytového prostoru) a provedení odečtu, kontroly, příp. výměny měřidel tepla a studené vody.
5. V zájmu předcházení násilného otevření bytu (nebytových prostor) z důvodu havárie apod., doporučuje se v případě déletrvající nepřítomnosti uživatele oznámit společenství místo pobytu anebo adresu a telefon osoby, zplnomocněné ke zpřístupnění bytu.
6. Uživatelé bytů (nebytových prostor) jsou povinni při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí, zajišťující ostatním uživatelům výkon jejich práv. Výkon práv a povinností vyplývajících z vlastnického vztahu nesmí bez právního důvodu zasahovat do práva a oprávněných zájmů jiných osob a nesmí být v rozporu s dobrými mravy.

čl. 4

Držení domácích zvířat

1. Uživatel bytu nese plnou odpovědnost 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 čistota v domě.
2. V případě oprávněné stížnosti jiného uživatele na obtěžování hlukem, zápachem, agresivitou nebo jiným způsobem, výbor společenství předá záležitost k řešení příslušnému úřadu městské správy.
3. Zvířata mohou být držena výhradně v bytě uživatele.

čl. 5

Užívání společných částí (prostorů a zařízení) domu

1. Společné části domů se užívají jen k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních uživatelů bytů (nebytových prostor) v domě. Umísťování jakýchkoliv předmětů nepatřících k vybavení domu mimo k tomu vyhrazené prostory, např. jízdnicích kol apod., není ve společných prostorách dovoleno. Stejně tak je zakázáno ve společných prostorách domu umísťovat jednostopá motorová vozidla na spalovací nebo elektrický pohon, tato přepravovat výtahem či po schodišti nebo jinak zvyšovat riziko požárního nebezpečí.
2. Uživatelé ani jejich dodavatelé nesmějí bez předchozího informování správce (havarijní linka) manipulovat s uzávěry a jinými armaturami ovládajícími distribuci médií v domě (voda, topení, plyn). Dále uživatelé ani jejich dodavatelé nesmějí bez předchozího informování správce (havarijní linka) manipulovat s jističi dodávajícími elektrickou energii do společných prostor domu.
3. Ve společných částech domu je zakázáno využívat společnou elektřinu k velkokapacitním odběrům, zejména k dobíjení jakýchkoliv přístrojů, automobilů, motocyklů a kol. Využívat se smí společná energie pouze k pohotovostním nízkokapacitním odběrům (např. vysávání auta, huštění pneumatik).
4. Uživatelé bytů (nebytových prostor) jsou povinni zejména:
 - zajistit/umožnit přístup k uzávěrům, hydrantům, měřičům,
 - zabezpečit, aby v domě nebyly ukládány látky snadno vznětlivé, hořlavé, výbušné či jinak nebezpečné a nebylo užíváno otevřeného ohně,
 - zabezpečit, aby věci uložené v bytech, ve sklepech a garážích nebyly zdrojem šíření hmyzu a hlodavců.
5. Ve společných prostorách domu (včetně balkonů, lodžii, teras, prostoru před vchodovými dveřmi do budovy, a to včetně nájezdové rampy), ve sklípcích a garážích je zakázáno kouřit, konzumovat alkohol a užívat omamné nebo psychotropní látky.
6. V jednotkách včetně teras, balkonů a lodžii je zakázána manipulace s otevřeným ohněm a používání grilů na pevná paliva (dřevo, uhlí) a plyn.
7. Pokud uživatel zjistí závadu na společných prostorech domu, musí bez prodlení informovat správce domu.

čl. 6

Garáže a parkovací stání

1. Garáže-garážová stání jsou určena pro motorová vozidla s motorem spalujícím automobilový benzín nebo motorovou naftu.
2. Uživatelé jsou povinni dodržovat požadavky požárního řádu. V garážích nesmí být skladovány hořlaviny, ani jiné předměty, které omezují využívání parkovacího prostoru a mohou být překážkou v případě zásahu hasičů.
3. Uživatelé jsou povinni zabránit úniku pohonných hmot a olejů. V případě, že k úniku dojde, jsou povinni následky okamžitě odstranit.
4. Uživatelé jsou povinni před vjezdem do garáží vozidlo očistit (zejména od sněhu v zimním období).
5. Uživatelé budou napomáhat úklidu garáží vhodnou manipulací s vozidly.
6. Venkovní parkovací stání před domem slouží výhradně k dočasnému parkování motorových vozidel a nejsou určena k dlouhodobému parkování motorových vozidel uživatelů domu.
7. Stání vozidel mimo vlastní vyhrazená parkovací a garážová stání není povoleno.

čl. 7

Vyvěšování a vykládání věcí

1. Uživatel bytu nesmí bez písemného souhlasu společenství umísťovat na vnější konstrukce např. balkonů, lodžii a oken, na fasády, střechy a vnější ploty (zdi) jakákoliv zařízení a předměty.
2. 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. 8

Zajištění pořádku a čistoty v domě

1. Uživatel bytu a osoby s ním společně bydlící jsou povinni udržovat v domě pořádek a čistotu. Společenství je povinno zajistit provádění úklidových prací ve všech společných částech domu.

2. Uživatel je povinen likvidovat řádně vytříděný odpad v nádobách k tomu určených umístěných v kontejnerovém stání na pozemku před domem. Je zakázáno odkládat jakýkoliv odpad mimo tyto nádoby. Likvidaci velkoobjemového odpadu (části nábytku apod.) a nebezpečného odpadu (chemikálie, baterie apod.) si zajišťuje každý uživatel samostatně; případně hromadně po dohodě se společenstvím.

čl. 9

Otevírání a zavírání domu

1. Uživatelé jsou povinni uzavírat domovní dveře a garážová vrata. Uživatelé garáží jsou povinni po průjezdu garážovými vraty vyčkat na jejich uzavření, aby byla omezena možnost vniknutí nežádoucí osoby do garáže před zavřením vrat.

2. Je zakázáno, jakkoliv blokovat funkci samozavíračů domovních dveří (vstupních, vnitřních, zejména protipožárních schodišťových) a blokovat chod garážových vrat.

čl. 10

Klid v domě

1. Uživatelé jsou povinni užívat byt (nebytový prostor) v souladu s dobrými mravy tak, aby neobtěžovali ostatní uživatele nadměrným hlukem apod.

2. V době od 22.00 do 7.00 hod. jsou všichni uživatelé bytů (nebytových prostor) povinni dodržovat noční klid.

čl. 11

Závěrečná ustanovení

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

2. Domovní řád je přílohou stanov společenství.

předseda výboru společenství

místopředseda výboru společenství