

Domovní řád Společenství vlastníků domů Rakovského 3160-65

Čl. I.

Úvodní ustanovení

Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání domů, bytů a nebytových prostor a společných částí domu v domě SVJ, přičemž základní úprava vzájemných práv a povinností mezi SVJ a jeho členem je v této oblasti stanovena občanským zákoníkem a stanovami SVJ. Tento domovní řád se přiměřeně vztahuje i na nájemníky, kteří nejsou členy společenství.

Čl. II.

Základní pojmy

Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k bydlení.

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 a další). Nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu ani společné prostory (části) domu.

Příslušenstvím k bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem používány (např. sklepní kóje, pronajímáný prostor mimo byt apod.).

Společnými částmi domu jsou části domu určené pro společné užívání, zejména základy, střecha, hlavní svíslé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, terasy, prádelny, sušárny, kočárkárny, kotelny, výměníky tepla, rozvody tepla, rozvody teplé a studené vody, kanalizace, plynu, elektřiny, vzduchotechniky, výtahy, hromosvody, společné antény, a to i když jsou umístěny mimo dům; dále se za společné části domu považují příslušenství domu (např. drobné stavby) a společná zařízení domu.

Členem společenství vlastníků jednotek je každý vlastník jednotky v domě.

Uživatel bytu se rozumí vlastník bytové jednotky, nájemce a podnájemce.

Čl. III.

Práva a povinnosti uživatelů bytů

Práva a povinnosti vlastníků a nájemců bytu upravuje občanský zákoník a stanovy SVJ.

Uživatel bytu je povinen řádně užívat byt, společné části domu a řádně užívat plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu.

Zneužití protipožárního zařízení objektu (hasicí přístroje, hydranty, požární větráky ap.) je trestné a bude postihováno v souladu s příslušnými právními předpisy.

Člen výboru je oprávněn po předchozím oznámení nájemci vstoupit do bytu či nebytového prostoru za účelem zjištění technického stavu bytu (nebytového prostoru) a provedení odečtu, kontroly, 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 policií i bez

souhlasu vlastníka. O tomto zásahu vyrozumí výbor SVJ neprodleně vlastníka a pořídí o zásahu písemný protokol.

V zájmu předcházení násilného otevření bytu nebo nebytového prostoru z důvodu havárie apod., doporučuje se v případě déle trvající nepřítomnosti vlastníka oznámit výboru SVJ místo pobytu anebo adresu a telefon osoby zplnomocněné ke zpřístupnění bytu.

Vlastník, který poskytne svůj byt do pronájmu nebo ji přenechá k dočasnému užívání třetím osobám, je odpovědný za to, že tyto osoby budou dodržovat domovní řád v celém jeho rozsahu. V případě, že by osoby užívající jednotku nerespektovaly zásady spojené s tímto domovním řádem, vyzve výbor SVJ vlastníka k nápravě či náhradě vzniklých škod.

Čl. IV.

Držení domácích zvířat

Uživatel bytu nese plnou zodpovědnost za domácí zvířata, která jsou v bytě držena (psi, kočky apod.). Je současně povinen dbát, aby nedocházelo k rušení užívacího práva ostatních obyvatel domu a byla dodržována čistota v domě.

Čl. V.

Užívání společných částí (prostorů a zařízení) domu

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. Všechny takové předměty mohou být bez předchozího upozornění na náklady vlastníka bez náhrady odstraněny.

Uživatelé bytů jsou povinni zejména:

- umožnit přístup k uzávěrům, hydrantům, měřičům; zabezpečit, aby v domě nebyly ukládány látky snadno vznětlivé či jinak nebezpečné a nebylo užíváno otevřeného ohně,
- zabezpečit, aby věci uložené ve sklepech nebyly zdrojem šíření hmyzu a hlodavců,
- ve společných prostorách bez automatického zhasínání světla při odchodu zhasnout,
- nepoškozovat informační zařízení v domě (vývěsky, oznámení, informační nápisy ap.), poškození bude posuzováno jako závažné poškození majetku,
- v topném období uzavírat okna sklepů a okna ostatních společných prostor, s výjimkou krátkodobého vyvětrání,
- nečistit obuv, šaty a jiné předměty ve společných prostorách bytového domu,
- dodržovat zákaz kouření ve všech společných částech domu.

Uživatelé bytů v posledních patrech jsou povinni před a během topné sezony provádět pravidelné odvětrávání otopného systému pomocí odvětrávacího ventilu umístěného na radiátoru v jejich bytové jednotce.

Čl. VI.

Prádelny, sušárny a sauna

Způsob užívání prádelny, sušárny, mandloven a jejich úklidu stanoví společenství vlastníků, případně výbor společenství.

U sušáren bez měření spotřeby vody a elektřiny je uživatel povinen bezodkladně po ukončení zapůjčení uhradit paušální poplatky pověřené osobě.

U prádelen s měřenou spotřebou vody a elektřiny je uživatel povinen ihned po ukončení praní provést zápis spotřeby do evidenčního záznamníku prádelny, tento bezodkladně vrátit pověřené osobě v domě a uhradit příslušné poplatky.

Prádlo nemocných nakažlivou chorobou se nesmí prát ve společné prádelně.

Praní v pračkách není dovoleno v době nočního klidu, případně v době odsouhlasené společenstvím vlastníků, příp. výborem společenství.

Saunu je třeba používat v souladu s jejím účelem a dodržovat bezpečnostní pravidla proti úrazu. Uživatel sauny je povinen dbát řádu pro používání sauny. Používání sauny je na vlastní nebezpečí. Každý uživatel sauny na sebe bere zdravotní riziko spojené s užitím sauny. Saunu je třeba používat zejména s ohledem na klid v domě.

Čl. VII.

Kočárkárny a kolárny

Kočárkárny a kolárny jsou společné části domu, které jsou určeny výhradně pro ukládání kol, kočárků, koloběžek a podobného sportovního náčiní. Do kočárkáren a koláren nepatří již rozbité a nefunkční a nepoužitelná kola, kočárky a podobně. Tyto nefunkční celky a části mohou být po předchozí výzvě bez náhrady odstraněny. Jakékoli jiné věci, které do kočárkáren a koláren nepatří, mohou být odstraněny bez výzvy, a to bez náhrady.

Čl. VIII.

Vyvěšování a vykládání věcí

Uživatel bytu nesmí bez souhlasu společenství vlastníků, příp. písemného souhlasu výboru společenství, umísťovat na vnější konstrukce domu např. lodžii, oken, na fasádu a anténní stožár STA jakákoli zařízení a předměty.

Květiny v truhlících mohou být umísťovány pouze z vnitřní strany lodžiových zábradlí či na oknech ústících na lodžii a musí být zabezpečeny proti pádu. Umísťování na ostatních oknech z venkovní strany je z důvodu nebezpečí pádu a možnému znečištění fasády, či sousedních bytů, objektu zakázáno. Při zalévání je třeba dbát na to, aby voda nestékala a nesmáčela zdi.

Pro umístění antén, satelitů a jejich svodů jsou připraveny montážní body na zábradlí lodžie, pro které jsou určeny speciální držáky.

Je zakázáno znečišťovat schodiště, lávky a okolí domu, a to zejména potravinami určenými pro krmení koček, a to ani za předpokladu, že jsou potraviny umístěny v jakékoli nádobě.

Čl. IX.

Zajištění pořádku a čistoty v domě

Uživatelé bytů a osoby s nimi společně bydlící jsou povinni udržovat v domě pořádek a čistotu. Výbor SVJ 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 v domě, zametání a mytí schodů a

chodeb, udržování čistoty ve sklepech, čištění schodišťových oken, zábradlí, osvětlovacích zařízení, vchodových dveří a odklizení sněhu z chodníků přilehlých k domu v zimním období.

Vyklepávat koberce, rohožky apod. je možno pouze na místech k tomu určených.

Větrání bytů do vnitřních prostor domů je zakázáno. Je rovněž zakázáno cokoli vyhazovat či vylévat z oken, stejně jako vyklepávat koberce a prádlo.

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

Čl. X.

Otevírání a zavírání domu

Uživatelé bytů jsou povinni zavírat vchodové dveře. Klíče od společných prostor a zařízení domu včetně těch prostor, kde je umístěn hlavní uzávěr plynu, vody apod. jsou podle rozhodnutí společenství vlastníků (příp. výboru společenství) uloženy na určeném místě.

Čl. XI.

Klid v domě

Uživatelé bytů jsou povinni užívat byt v souladu s dobrými mravy tak, aby neobtěžovali ostatní uživatele nadměrným hlukem.

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 hlučných elektrických spotřebičů a vykonávat jakoukoliv hlučnou činnost. Je také třeba přiměřeně ztlumit zvuk rozhlasových a televizních přístrojů a jiných přehrávačů.

Klid v domě jsou povinni dodržovat i nájemci nebytových prostor.

Provádí-li uživatel v bytě úpravy a opravy způsobující nadměrný hluk (např. vrtání a sekání do zdiva ap.), smí tak činit jen v denní době (od 8.00 do 19.00 hod.) mimo dny pracovního klidu. V sobotu jsou hlučnější práce dovoleny pouze v době od 9.00 do 13.00. O nedělích a svátcích jsou hlučné činnosti zakázány.

Čl. XII.

Užívání kontejnerového stání

Uživatelé bytů jsou povinni uzamykat neprodleně po odložení odpadu do kontejnerů kontejnerové stání. Odpad nesmí být odkládán uvnitř kontejnerového stání mimo kontejnery k tomu určené. Stejně tak nesmí být jakýkoli odpad odkládán mimo kontejnerové stání. Pro likvidaci objemného odpadu slouží sběrný dvůr.

Čl. XIII.

Závěrečná ustanovení

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

Ustanovení tohoto domovního řádu platí vlastníky bytových jednotek, nájemce i podnájemce a příslušníky jejich společných domácností a jejich návštěvy.

Výbor SVJ je povinen zajistit, aby tento domovní řád byl trvale vyvěšen v domě na místě přístupném všem obyvatelům domu, pokud možno u hlavního vchodu do domu.

Domovní řád byl schválen shromážděním společenství vlastníků dne 12. 11. 2019 a nabývá účinnosti dnem XX. XX. 2019.