

Domovní řád Společenství vlastníků domů Rakovského 3160-65

Čl. I.

Úvodní ustanovení

Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání domů, bytů, nebytových prostor a společných částí domu v ulici Rakovského č.p. 3160, č.p. 3161, č.p. 3162, č.p. 3163, č.p. 3164, č.p. 3165, Prah 4 - Modřany, přičemž základní úprava vzájemných práv a povinností mezi Společenstvím vlastníků domů Rakovského 3160-65 (dále jen "SVJ") a jeho členem je v této oblasti stanovena občanským zákoníkem a stanovami SVJ. Tento domovní řád se přiměřeně vztahuje i na uživatele bytové jednotky a nebytové jednotky, 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, pronajímaný společný prostor mimo byt apod.).

Společnými částmi domu jsou části domu určené pro společné užívání, zejména základy, střecha, hlavní svislé 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.

Členy SVJ jsou vlastníci bytů a nebytových prostorů v domě (dále jen "jednotka").

Uživatelé bytu se rozumí vlastníci bytu, nájemce a podnájemce bytu a další fyzické osoby, které byt fakticky užívají (např. členové společné domácnosti vlastníka, nájemce a podnájemce bytu).

Čl. III.

Práva a povinnosti uživatelů bytů

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

Uživatel bytu je povinen dodržovat ustanovení požárního řádu a doplňujících směrnic. Zneužití protipožárního zařízení objektu (hasicí přístroje, hydranty, požární větráky ap.) je trestné a bude postihováno v souladu s příslušnými právními předpisy.

Vlastník jednotky, příp. její uživatel je povinen po předchozím oznámení člena výboru SVJ či společnosti, resp. pracovníka společnosti, provádějící odpočty měřidel, umožnit přístup do jednotky za účelem zjištění technického stavu jednotky a provedení odečtu, kontroly, příp. výměny měřidel tepla, teplé a studené vody, provedení deratizace, atd. Ve výjimečných případech (havárie, ohrožení života a zdraví osob, bezprostředně hrozící škoda na majetku) bude zajištěno zpřístupnění bytu Policií ČR i bez souhlasu vlastníka. O tomto zásahu vyrozumí výbor SVJ neprodleně vlastníka a pořídí o zásahu písemný protokol.

V zájmu předcházení násilného otevření jednotky z důvodu havárie apod., doporučuje se v případě déle trvající nepřítomnosti uživatele bytu oznámit výboru SVJ místo pobytu anebo adresu a telefonní číslo, případně e-mail 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.

Uživatelé bytů jsou povinni:

- označit dveře do bytu číslem bytu;
- označit příslušnou poštovní schránku jménem a číslem bytu,
- zajistit označení zvonku jmenovkou, a to jak v patře bytu, tak i prostřednictvím výboru SVJ na zvonkovém tablu u vchodu do domu.

Uživatel bytu je povinen dbát na to, aby se předcházelo výskytu hmyzu v jeho jednotce a rozšiřování hmyzu v domě. Výskyt hmyzu je povinen neprodleně oznámit výboru SVJ k zajištění příslušného zásahu.

Čl. IV.

Držení domácích zvířat

Uživatel bytu nese plnou odpovědnost za domácí zvířata, která jsou v bytě držena, tj. za psy, kočky, hady, apod. Uživatel bytu je současně povinen dbát, aby nedocházelo k rušení užívacího práva ostatních obyvatel domu (zejména hlukem, zápachem, infekcí) a aby byla především ve společných částech domu dodržována čistota.

Uživatel bytu je povinen udělat takové opatření, aby jím chované zvíře nemohlo vniknout do společných částí domu nebo okolních bytů. V případě znečištění jakékoliv části domu je uživatel povinen vše bezodkladně uklidit a uvést do původního stavu.

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 po předchozím 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 poškozování 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.

Při prodeji bytu je prodávající povinen předat nabyvateli všechny klíče od společných částí domu, které vlastník obdržel.

Čl. VI.

Prádelny a sušárny

Způsob užívání prádelen, sušáren, mandloven a jejich úklidu stanoví společenství vlastníků, případně výbor společenství.

U sušáren bez měření spotřeby 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 prádelen není dovoleno v době nočního klidu.

Čl. VII.

Sauna

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.

Jakékoli podezření na závadu, či zjištěnou závadu je třeba neprodleně nahlásit správci sauny a výboru SVJ.

Čl. VIII

Posilovna

Posilovnu je třeba používat v souladu s jejím účelem a dodržovat bezpečnostní pravidla proti úrazu. Uživatel posilovny je povinen dbát řádu pro používání posilovny. Používání posilovny je na vlastní nebezpečí. Každý uživatel posilovny na sebe bere zdravotní riziko spojené s jejím užíváním.

Jakékoli podezření na závadu, či zjištěnou závadu na náčiní a dalším zařízení, případně poničení, je třeba neprodleně nahlásit správci posilovny a výboru SVJ. Je zakázáno používat náčiní, které jeví náznak poškození, které brání jeho používání, či je nezpůsobilé k používání.

Čl. IX

Dílna

Dílnu je třeba používat v souladu s jejím účelem a dodržovat bezpečnostní pravidla proti úrazu. Uživatel dílny je povinen dbát řádu pro používání dílny. Používání dílny je na vlastní nebezpečí. Každý uživatel dílny na sebe bere zdravotní riziko spojené s jejím užíváním.

Jakékoli podezření na závadu, či zjištěnou závadu na náčiní a dalším zařízení, případně poničení, je třeba neprodleně nahlásit správci dílny a výboru SVJ. Je zakázáno používat náčiní, které jeví náznak poškození, které brání jeho používání, či je nezpůsobilé k používání.

Čl. X.

Kočárkárny a kolárny

Kočárkárny a kolárny jsou společné části domu, které jsou určeny výhradně pro ukládání kol, kočárků, koloběžek, saní, bobů, bruslí 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.

V kočárkárnách a kolárnách není možné mít zaparkovaná či uskladněná žádná benzínová, motorová vozidla a stroje, ze kterých se může odpařovat nebo vytékat provozní náplň (např. jednostopá i vícestopá vozidla – motorky, mopedy apod.).

Je zakázáno zde kouřit, používat otevřeného ohně, skladovat provozní náplně, pohonné hmoty, barvy, výbušné, hořlavé, toxické a ekologicky nebezpečné látky.

Čl. XI.

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. Při zalévání je třeba dbát na to, aby voda nestékala a nesmáčela zdi.

Umísťování na ostatních oknech z venkovní strany objektu je z důvodu nebezpečí pádu a možného znečištění fasády, či sousedních bytů zakázáno.

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. XII.

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.

Vyklepávat koberce, rohožky apod. je možno pouze na místech mimo objekt a k němu přilehlých konstrukcí.

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 odstraněno, za odstranění znečištění odpovídá ten uživatel bytu, pro kterého byla činnost vykonávána. Pokud však znečištění uživatel bytu neodstraní, zajistí odstranění znečištění výbor SVJ na náklady tohoto uživatele bytu. Uživatel bytu je povinen činit taková opatření, aby se poškození či znečištění společných prostor a výtahu předešlo. Totéž platí o mimořádném znečištění způsobeném návštěvami uživatele bytu.

Čl. XIII.

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. XIV.

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. 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. XV.

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. XVI.

Závěrečná ustanovení

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

Poškozování informačních zařízení v domě (nástěnky, vývěsky, oznámení, informační nápisy apod.) bude posuzováno jako závažné poškozování společné věci.

Ustanovení tohoto domovního řádu platí pro 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 každého hlavního vchodu (čísla popisného) do domu.

Domovní řád byl schválen hlasováním per rollam dne 19. 11. 2020 a nabývá účinnosti dnem 19. 11. 2020.