

DOMOVNÍ ŘÁD

Společenství vlastníků pro dům Vondroušova 1170 – 1174

Čl. I

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 členy je v této oblasti stanovena zákonem o vlastnictví bytů, občanským zákoníkem a stanovami Společenství.

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 k bydlení. Nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu ani společné části domu.
3. Příslušenství k bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem používány (např. sklepní kóje).
4. Společnými částmi domu jsou části domu určené pro společné užívání, zejména základy, střecha, hlavní svíslé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, rozvody tepla, teplé a studené vody až po hlavní uzávěry pro byt, kanalizace (vodorovná a stoupačí vedení, plynu, elektřiny až po hlavní jistič pro byt, společné antény, a to i když jsou umístěny mimo dům.

Čl. III

Práva a povinnosti z vlastnictví bytu

1. Práva a povinnosti z vlastnictví bytu (nebytových prostor) upravuje zákon o vlastnictví bytu. Vzhledem k tomu, že někteří členové Společenství svoje vlastnictví pronajímají, je nadále používán pro toho, kdo příslušnou část objektu užívá 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.
2. Základním zdrojem informací pro všechny obyvatele jsou nástěnky v přízemí jednotlivých vchodů. Jejich prostřednictvím předává Výbor Společenství důležité informace všem obyvatelům domu. Dalším zdrojem informací jsou webové stránky, viz vondrousova1170-1174.cz. Vlastníci v případě žádostí komunikují písemně nebo elektronicky (vondrousova@klikni.cz) a Výbor odpovídá písemnou nebo elektronickou formou s řádným zdůvodněním případného zamítavého stanoviska.
3. Společenství je povinno zajistit uživateli bytu (nebytových prostor) plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním bytu (nebytových prostor).
4. Společenství nebo jím pověřená třetí osoba jsou oprávněni, po předchozím oznámení vlastníkově, vstoupit do bytu (nebytových prostor) 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, nemožnost doručit zprávu uživateli) bude zajištěno zpřístupnění bytu (nebytových prostor) policií i bez souhlasu vlastníka. O tomto zásahu vyrozumí Společenství vlastníka a pořídí o zásahu písemný protokol.
5. Uživatel bytu (nebytových prostor) je povinen řádně užívat byt (nebytové prostory) a společné části domu a řádně užívat plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu (nebytových prostor). Uživatel bytu (nebytových prostor) je také povinen umožnit přístup k uzávěrům, hydrantům, měřičům. Dále je povinen, po předchozím oznámení Společenství, umožnit přístup do bytu (nebytových prostor) za účelem zjištění technického stavu bytu (nebytových prostor) a provedení odečtu, kontroly, příp. výměny měřidel tepla, teplé a studené vody.
6. V zájmu předcházení násilného otevření bytu (nebytových prostor) z důvodu havárie apod. doporučuje se v případě déletrvající nepřítomnosti uživatele oznámit Společenství místo pobytu nebo adresu a telefon osoby zplnomocněné ke zpřístupnění bytu.
7. Uživatelé bytu (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. IV

Držení domácích zvířat

1. Uživatel bytu nese plnou odpovědnost za domácí zvířata, která jsou v bytě držena. Je současně povinen dbát, aby nedocházelo k rušení užívacího práva ostatních obyvatel domu a byla dodržována čistota v domě.
2. Zvířata mohou být držena výhradně v bytě uživatele.

Čl. V

Užívání společných částí domu

1. Společné části domu 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, které nepatří k vybavení domu, např. jízdnic kol, mimo k tomu vyhrazené prostory není ve společných částech domu dovoleno. Stejně tak je zakázáno ve společných částech domu umísťovat jednostopá motorová vozidla, tato přepravovat výtahem či po schodišti.
2. Ve společných částech domu je zakázáno kouřit.

Čl. VI

Vyvěšování a vykládání věcí

1. Uživatel bytu (nebytových prostor) nesmí bez písemného souhlasu Společenství umísťovat na vnější konstrukce (např. lodžii a oken, fasádu a anténní stožár) jakákoliv zařízení a předměty.
2. Květiny v oknech, na balkonech apod. musejí být zabezpečeny proti pádu. Při zalévání je třeba dbát na to, aby voda nestékala a nesmáčela zdi.
3. Pro stavbu a instalaci venkovních rozhlasových a televizních antén a jejich svodů je třeba předchozího písemného souhlasu Společenství. Stavební úřad může nařídit přeložení nebo úpravu antén, které ohrožují stavební stav nemovitosti nebo bezpečnost okolí nebo ruší jeho vzhled.

Čl. VII

Zajištění pořádku a čistoty v domě a jeho okolí

1. Uživatel bytu (nebytových prostor) a osoby s ním společně užívající byt (nebytové prostory) jsou povinni udržovat v domě pořádek a čistotu. Společenství je povinno zajistit provádění úklidových prací ve všech společných částech domu.
2. Uživatelé bytu (nebytových prostor) jsou povinni zabezpečit, aby v domě nebyly ukládány látky snadno vznětlivé, hořlavé, výbušné či jinak nebezpečné a nebylo užíváno otevřeného ohně. Dále jsou povinni zabezpečit, aby věci uložené v bytech a ve sklepních prostorách nebyly zdrojem šíření hmyzu a hlodavců.
3. Je zakázáno házet z lodžii a oken jakékoliv věci a předměty, včetně nedopalků z cigaret. Rovněž je zakázáno z lodžii a oken klepat popel z cigaret.

Čl. VIII

Zamykání domu

1. Uživatelé bytu (nebytových prostor) jsou povinni zamykat dům.
2. Uživatelé bytu (nebytových prostor) neumožní vstup do domu pomocí elektronického zámku v případě, že se nejedná o jejich návštěvu.
3. Klíče od společných částí domu a zařízení domu, včetně těch prostorů, kde je umístěn hlavní uzávěr plynu, vody apod., jsou podle rozhodnutí Výboru Společenství uloženy na určeném místě.

Čl. IX

Klid v domě

1. Uživatelé jsou povinni užívat byt (nebytový prostor) v souladu s dobrými mravy tak, aby neobtěžovali ostatní uživatele nadměrným hlukem.
2. V době od 22:00 do 6:00 hodin jsou všichni uživatelé povinni dodržovat noční klid.

Čl. X

Závěrečná ustanovení

1. Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti vyplývající z jiných právních předpisů.
2. Domovní řád byl schválen dne 14. 4. 2011 a stejným dnem nabyl účinnosti.