

DOMOVNÍ ŘÁD

I. Úvodní ustanovení

Domovní řád upravuje podmínky a způsob používání domu, bytů, nebytových prostor a společných částí domu v domě Prosecká 848, přičemž základní úprava vzájemných práv a povinností vlastníků bytových a nebytových prostor je stanovena občanským zákoníkem a schválenými stanovami společenství vlastníků jednotek (dále jen „SVJ“).

Tento domovní řád má přispět k tomu, aby dům byl řádně užíván, udržován na požadované úrovni, aby bylo zabráněno jeho poškození a znehodnocování. Dodržováním zásad tímto řádem vyhlášených je možno předcházet škodám, zajistit bezpečnost při užívání domu a snižovat náklady při jeho údržbě a opravách.

Ustanovení tohoto domovního řádu jsou závazná pro všechny osoby, které užívají byty, společné prostory a zařízení v domě Prosecká 848, tj. pro vlastníky bytů, členy jejich domácností a jejich nájemníky či podnájemníky (dále jen „obyvatel domu“).

II. Základní pojmy

1. Bytem se rozumí soubor místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k bydlení.
2. Nebytové prostory jsou jednotlivé místnosti, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení. Nebytové prostory nejsou příslušenství k bytu ani společné prostory domu.
3. Příslušenství k bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem používány.
4. Společnými prostorami domu jsou části domu, určené pro společné užívání, zejména základy, střecha, hlavní svíslé a vodorovné konstrukce, vchody, chodby, schodiště, výtahy, garáže, kočárkárny, ostatní společné prostory specifikované v prohlášení vlastníka (dvorek, ...), rozvody tepla, hlavní rozvody teplé a studené vody (po bytový uzávěr), hlavní rozvody kanalizace (až po bytovou rozbočku), elektřiny (až po bytový rozvaděč) a dále ostatní rozvody (STA, datové rozvody, vzduchotechnika, hromosvody a jiné).
5. Co je stanoveno v tomto domovním řádu o bytu, platí také pro nebytový prostor, jakož i pro soubor bytů nebo nebytových prostorů.

III. Práva a povinnosti vlastníků a obyvatelů

1. Vlastník je povinen řádně přispívat na provoz domu a služby částkami, stanovenými správcem a odsouhlasenými výborem SVJ.
2. Vlastník je povinen udržovat svůj byt na svoje náklady ve stavu způsobitelném k řádnému užívání a provádět včas potřebnou údržbu a opravy tak, aby nerušil, neomezoval ani neohrožoval ostatní obyvatele v jejich užívacích právech a oprávněných zájmech.
3. Bez souhlasu výboru a bez stavebního povolení není dovoleno provádět takové opravy bytu a jeho zařízení, jimiž by byl měněn vzhled domu, ohrožena jeho statika nebo jinak narušena funkčnost technického zařízení domu (vytápění, voda, elektrotechnika, vzduchotechnika, domácí telefon, výtah, STA, datové rozvody apod.).
4. Při veškerých stavebních pracích je nutné řídit se stavebním zákonem a příslušnými prováděcími vyhláškami.
5. Obyvatelé domu musejí dbát na to, aby svým jednáním nenarušovali výkon užívacích práv ostatních obyvatel domu.

IV. Užívání společných částí domu (prostorů a zařízení)

1. Společné části domu se užívají jen k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních obyvatelů.
2. Umísťování jakýchkoliv předmětů nepatřících k vybavení domu ve společných prostorách je možné jen na základě souhlasu výboru SVJ.
3. Každý obyvatel domu je povinen pečovat o ochranu majetku jak vlastního, tak i společného před poškozením.
4. Každý obyvatel domu je povinen nahradit škody, které na jiných bytech nebo společných částech nebo zařízení domu způsobil on nebo jeho hosté. Náhradou škody se rozumí buď uvedení do původního stavu nebo náhrada v penězích.
5. Je zakázáno kouřit a manipulovat s otevřeným ohněm ve všech společných prostorách domu.
6. Obyvatel domu je povinen dodržovat požární řád domu. Je zakázáno jakkoliv blokovat požární únikovou cestu (např. zamčením dveří na únikové cestě nebo odložení předmětů, které znemožní otevření dveří nebo průchod přes únikovou cestu).

V. Čistota v domě

1. Obyvatelé domu a jejich hosté jsou povinni udržovat v domě pořádek a čistotu.
2. Běžný úklid společných prostor jakož i bezprostředního okolí domu zajišťuje firma, vykonávající správu domu. Při mimořádných situacích, kdy obyvatel domu znečistí společné prostory (při malování, stěhování apod.) je povinen neprodleně po ukončení prací odstranit způsobené znečištění.
3. Na chodbách, schodištích, v garážích nebo v společných prostranstvích nesmějí být odkládány, hromaděny nebo skladovány odpadky, odpadkové krabice nebo pytle, osobní nebo domovní odpad.
4. Není dovoleno čištění věcí na chodbách nebo v jiných společných prostorech.
5. Z oken, balkonů a teras nesmějí být vyklepávány prachovky, mopy, koberce, ubrusy apod.
6. Žádné věci, zvláště hořící předměty jako jsou cigarety, či jejich nedopalky, zápalky nebo předměty zábavné pyrotechniky, nesmějí být vyhazovány z oken, dveří, balkonů, teras nebo ostatních částí objektu včetně společných prostor.
7. Květiny v oknech, na balkonech apod. musí být zabezpečeny proti pádu. Při zalévání je třeba dbát na to, aby voda nestékala a nesmáčela zdi.

VI. Klid v domě

1. Uvnitř nebo vně bytů nebo ve společných prostorách a prostranstvích nesmí být provozována žádná soustavná činnost, která by hlukem ohrožovala a narušovala klid, pohodu a pohodlí ostatních obyvatel.
2. Vlastník bytu je povinen zajistit, aby všichni, kdo byt užívají nebo ho navštěvují, neprodukovali nepatřičný hluk uvnitř bytu, v jeho okolí ani ve společných prostorách nebo dělali cokoli, co by obtěžovalo a znepříjemňovalo život ostatních obyvatel, a to zejména v době od 22.00 do 06.00 hodin.
3. Vlastník bytu je odpovědný za nájemníky i podnájemníky svého bytu, za hosty a za domácí zvířata i v době své nepřítomnosti.
4. Pokud výbor společenství nerozhodne jinak nebo neudělí výjimku, mohou se práce v bytech spojené s větší hlučností nebo jinak omezující ostatní obyvatele vykonávat pouze v době od 08.00 hod. do 18.00 hod., od pondělí do soboty včetně.

VII. Domácí zvířata

1. Obyvatelé domu jsou odpovědní za jimi chovaná zvířata. Zejména jsou povinni zajistit, aby zvířata nenarušovala výkon užívacích práv ostatních obyvatel domu, zejména psi svým hlasitým štěkotem, případně znečišťováním společných prostor. Tato znečištění jsou povinni ihned odstranit.
2. Venčení zvířat není dovoleno na dvorku ani v okolí domu na společných pozemcích spoluvlastníků.

VIII. Skladovací prostory – sklepy

1. V sklepech není dovoleno skladovat jakékoli nebezpečné látky nebo materiály, které by byly zdrojem znečištění, pachů, hmyzu nebo hlodavců.

IX. Parkování a garáže

1. Vozidla nesmějí stát mimo vyhrazená parkovací místa. Uživatel garážového stání může užívat pouze parkovací místo, na které má nárok z titulu kupní, či jiné relevantní smlouvy.
2. Ve společných prostorách domu je zakázáno opravovat a umývat dopravní prostředky.
3. Garážová stání smějí být využívána pouze pro parkování vozidel a nikoli jako skladovací prostory.
4. Maximální rychlost v objektu je 10 km/h.
5. Při výjezdu z garáží je uživatel garážového stání povinen vyčkat do zavření garážových vrat a zamezit tak vniknutí cizích osob do prostoru garáží.
6. Každý uživatel garážového stání je povinen pečovat o dálkový ovladač od garážových vrat, zejména jej nenechávat v zaparkovaném vozidle. Při ztrátě nebo odcizení ovladače je povinen neprodleně oznámit tuto skutečnost správci domu nebo výboru SVJ.

X. Zdroje informací

1. Základním zdrojem informací pro uživatele bytů jsou nástěnky při jednotlivých vchodech. Jejím prostřednictvím předává výbor Společenství a správce domu nejdůležitější informace všem uživatelům.
2. Dalším zdrojem informací je web společenství na adrese <http://www.prosek848.cz/>.
3. Vlastníci v případě žádosti komunikují e-mailem nebo písemně a výbor odpovídá e-mailem nebo písemnou formou s řádným zdůvodněním případného zamítavého stanoviska.