

DOMOVNÍ ŘÁD

Společenství vlastníků jednotek Nad Přehradou 467, Praha - Horní Měcholupy

Článek I.

Úvodní ustanovení

Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání domu, bytů, nebytových prostor a společných částí v domě Nad Přehradou 467, Praha - Horní Měcholupy. Tento domovní řád je přílohou stanov Společenství vlastníků jednotek Nad Přehradou 467, Praha - Horní Měcholupy.

Článek 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 soubor místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení (např. k podnikatelské činnosti, společenské, zájmové činnosti). Nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu ani společné prostory (části) domu.
3. Příslušenstvím bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem používány (např. sklep, lodžie).
4. Společnými částmi domu jsou části domu určené pro společné užívání, zejména základy, střecha, hlavní svíslé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, prádelna, sušárna, výtahy, rozvody tepla, studené a teplé vody, kanalizace, rozvody elektřiny, společné antény, dále se za společné části domu považují příslušenství domu stavby vedlejší, včetně jejich příslušenství (např. kontejnerové stání). Společným pozemkem je i pozemek, na němž je dům zřízen.

Článek III.

Užívání bytu

1. Společenství vlastníků je povinno zajistit vlastníkově (nájemci) bytu plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním bytu, provádět řádnou údržbu v domě a jeho zařízení a zjišťovat i řádné plnění služeb, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu.
2. Vlastník (nájemce) je povinen užívat byt, společné a nebytové prostory a další zařízení domu řádně a podle jejich určení. Přitom odpovídá za správné užívání bytu a domu všemi osobami, které s ním bydlí a které jej navštěvují.
3. Vlastník (nájemce) nesmí provádět v bytě ani v domě žádné stavební úpravy, na které je nutné stavební povolení, ani jiné podstatné změny bez předchozího souhlasu výboru Společenství vlastníků (např. zasahovat do rozvodů elektřiny, vody, tepla, atd.), a to ani na svůj náklad. Je-li k provádění změny potřeba i souhlas dalších orgánů, musí si vyžádat též i jejich souhlas. Jde zejména o přeložky nebo změny vedení tepla, vodovodního, elektrického a jiného vedení, zazdívání nebo prorážení oken, změnu polohy bytových jader, přemístování dveří, odstraňování nebo přemístování příček, apod. V takovém případě může Společenství vlastníků žádat, aby věci upravené bez jejich souhlasu, byly ve stanovené lhůtě uvedeny do původního stavu. Přitom vlastník (nájemce) odpovídá za škody vzniklé z důvodů takovéto rekonstrukce v domě. Nelze měnit barevný vzhled fasád, včetně nátěrů oken, lodžii, apod.
4. Společenství vlastníků je oprávněno provádět stavební úpravy nebo jiné změny v bytě jen po dohodě s vlastníkem (nájemcem). Vlastník (nájemce) je povinen umožnit v bytě provedení nutných oprav plynoucích z údržovací povinnosti a případných havárií.

5. Společenství vlastníků je oprávněno po předchozím oznámení vlastníkovi (nájemci) vstoupit do bytu či nebytového prostoru za účelem zjištění technického stavu bytu či nebytového prostoru a provedení odečtu, kontroly, příp. výměny měřidel tepla, teplé a studené vody. Vlastník (nájemce) je povinen tento přístup do bytu umožnit. Ve výjimečných případech (havárie, ohrožení života a zdraví osob, bezprostředně hrozící škoda na majetku) bude zajištěno zpřístupnění bytu policií i bez souhlasu vlastníka (nájemce). O tomto zásahu vyrozumí Společenství vlastníků neprodleně vlastníka (nájemce) a pořídí o zásahu písemný zápis.
6. Vlastník (nájemce) je povinen užívat byt, společné prostory a zařízení domu řádně a řádně požívat plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu.
7. V zájmu předcházení násilného otevření bytu nebo nebytového prostoru z důvodu havárie apod. doporučuje se v případě déle trvající nepřítomnosti vlastníka (nájemce) oznámit Společenství vlastníků místo pobytu nebo zanechat u jiného vlastníka (nájemce) adresu a telefon osoby, zplnomocněné ke zpřístupnění bytu.

Článek IV.

Udržovací povinnosti Společenství vlastníků

1. Společenství vlastníků je povinno provádět na své náklady řádnou údržbu a potřebné opravy domu, jeho společných a nebytových prostor. Zároveň je povinno zabezpečit včas v uložených termínech provedení periodických revizí dle příslušných předpisů a zabezpečit odstranění závad při nich zjištěných.

Článek V.

Udržovací povinnosti vlastníka (nájemce) bytu

1. Vlastníci (nájemci) bytů jsou povinni zajišťovat na své náklady řádně a včas provádění oprav v bytě a všechny práce spojené s obvyklou údržbou bytu, jeho příslušenstvím a vybavením.
2. Vlastník (nájemce) bytu je povinen na své náklady odstranit závady a poškození, které způsobil v domě sám, nebo jež způsobili osoby, bydlící s ním v jeho bytě, popř. způsobené návštěvou vlastníka (nájemce).
3. Neodstraní-li vlastník (nájemce) včas závady, za které odpovídá, provede tak po předchozím upozornění Společenství vlastníků na jeho finanční náklady. Tyto finanční náklady je povinen vlastník (nájemce) uhradit Společenství vlastníků.

Článek VI.

Užívání společných prostor a zařízení

1. Společné prostory a zařízení, jimiž se rozumějí všechny prostory a zařízení, které nejsou na základě platné smlouvy nebo z titulu vlastnického práva oprávněně užívány jedním nebo více vlastníky (nájemci), se užívají jen k účelům, ke kterým byly určeny.
2. Vlastník (nájemce) je povinen dodržovat klid, pořádek a čistotu ve společných částech, vyvarovat se jednání porušujícího dobré mravy, veřejný pořádek nebo jednání, které by bránilo nerušenému výkonu práv ostatních členů společenství.
3. Vchody, chodby, schodiště a jiné společné prostory se udržují volně a v čistotě.
4. O případné změně užívání společných prostor rozhoduje Společenství vlastníků.

Článek VII.

Zajištění čistoty a pořádku v domě

1. Společenství zajišťuje pořádek a čistotu ve společných prostorách domu. O čistotu a pořádek v prostorách, které jsou smluvně přiděleny ke společnému užívání jen několika vlastníkům (ná-

jemcům) se starají tito vlastníci (nájemci). Stížnosti vlastníků (nájemců) na čistotu a pořádek řeší výbor Společenství vlastníků. Vlastníci (nájemci) i ostatní osoby s vlastníkem (nájemcem) bydlící jsou povinni v této souvislosti respektovat zásady uvedené v Domovním řádu.

2. Ve výtahu, na společných chodbách a schodištích, ve sklepech, případně jiných společných prostorech domu je přísný zákaz kouření a jakákoliv manipulace s otevřeným ohněm.
3. Způsobí-li mimořádné znečištění společných prostor, parkoviště, zeleně nebo chodníku vlastník (nájemce) bytu nebo jiná zjištěná osoba, je jejich povinností znečištění odstranit, jinak bude odstraněno na jejich náklady.
4. Smetí a odpadky se vysypávají do sběrných nádob k tomu určených, do kterých je zakázáno sypat zejména suť, posekanou trávu a rozměrné předměty. Při užívání sběrných nádob je povinností dbát na dodržování čistoty v jejich okolí.
5. Větrání bytů a ukládání odpadků do vnitřních prostor domu je zakázáno, pokud k tomu nejsou tyto prostory určeny. Je zakázáno věšet prádlo tak, aby zasahovalo do oken či lodžie bytu pod ním a tím docházelo k jakémukoli znečištění oken či lodžii bytů pod ním nebo vstupního schodiště do domu.
6. Otevírání oken ve společných částech domu je povoleno pouze za účelem vyvětrání chodeb a schodišť.
7. Vlastník (nájemce) je povinen zdržet se umístování předmětů nepatřících k vybavení domu ve společných částech a společných prostorech domu, zejména ukládání látek snadno vznětlivých, hořlavých nebo jinak nebezpečných, zdržet se užívání otevřeného ohně, kouření ve společných prostorech domu, výtahové kabině a v prostoru na střeše nebo vytváření přepážek ve společných částech, větrání bytu do společných vnitřních prostorů domu.
8. V případě pohybu ve společných prostorech bez automatického zhasínání světla je povinen vlastník (nájemce) zajistit, aby bylo při jeho odchodu v těchto prostorech zhasnuto, je povinen dbát na uzavírání oken ve sklepech či komorách, pokud venkovní teplota dosáhne bodu mrazu.
9. Vlastník (nájemce) je povinen se zdržet užívání balkonu a lodžii jako skladiště, zajistit, aby předměty umístěné na balkonech a lodžiích byly zabezpečeny proti pádu.

Článek VIII.

Informační zařízení v domě

1. Vývěsky, nápisy a jiná informační zařízení, včetně reklam, mohou být umístěny na domě a uvnitř domu jen se souhlasem Společenství vlastníků. Je-li k tomu třeba povolení stavebního úřadu či jiného orgánu státní správy, musí být vyžádáno předem.
2. Byty a podlaží musí být označeny číslem. Sklepy, ve kterých jsou stoupačky, jsou konkrétně označeny s udáním čísla bytu a jménem vlastníka (nájemníka) ve zvláštní příloze.
3. Vlastníci (nájemci) bytů jsou povinni na zvoncích a dopisních schránkách vyznačit své jméno.
4. Společenství vlastníků umístí na viditelném místě nástěnku, na které bude uvedeno složení výboru, kontrolní komise a dalších pracovníků, kteří zabezpečují provoz domu (správce výtahu apod.) a informace o všech důležitých telefonních číslech (policie, zdravotnictví, hasiči, havarijní služby, apod.). Na této nástěnce jsou též vlastníci (nájemci) informováni o členských schůzích a dalších důležitých rozhodnutích, týkajících se užívání, údržby a oprav bytů, společných a nebytových prostor.
5. Společenství vlastníků je povinno zabezpečit označení a vyznačení všech hlavních rozvodů (voda, elektro, apod.), ke kterým musí být zabezpečen volný přístup. Jsou-li tato zařízení v místnostech určených k výhradnímu užívání vlastníka (nájemci) bytu nebo nebytového prostoru, musí být učiněna taková opatření, aby k nim byl v případě nutnosti přístup i za nepřítomnosti vlastníka (nájemce) nebo po skončení provozu v nebytových prostorech.

6. Osoba, která uzavřela domovní uzávěry vody, apod. musí zajistit, aby jejich uzavření a opětovné otevření bylo všem vlastníkům (nájemcům) bytů včas oznámeno.

Článek IX.

Klíče a jejich užívání

1. Každý vlastník (nájemce) má právo na dva klíče od vstupních dveří. Další klíče od domu si může vlastník (nájemce) opatřit na svůj náklad a bez nároku na náhradu. Klíč ke vstupním dveřím může být výjimečně se souhlasem výboru Společenství vlastníků zapůjčen osobě, která v domě nebydlí, nebo v něm nemá pronajatý nebytový prostor.
2. Klíče od uzamykatelných společných prostor, od místností s domovními uzávěry vody a od strojovny výtahu jsou uloženy u odpovědné osoby, jejíž jméno musí být uvedeno na nástěnce.

Článek X.

Sušárna a sklepy

1. Způsob užívání sušárny stanoví výbor Společenství vlastníků. Klíče od sušárny má každý vlastník (nájemce), který je povinen udržovat v sušárně čistotu a pořádek.
2. Po použití sušárny je vlastník (nájemce) povinen zkontrolovat zhasnutí světel a řádně ji uzamknout.
3. V sušárně není dovoleno uskladňovat žádné předměty, jako např. nábytek, atd.
4. V případě věšení prádla na balkóně je třeba dbát, aby voda z prádla nestékala po fasádě a na balkóny vlastníků (nájemců) v nižších podlažích.
5. Při uskladnění věcí ve sklepě musí vlastník (nájemce) dbát na dodržování bezpečnostních, požárních a hygienických předpisů.
6. Vlastník (nájemce) je povinen užívat tyto prostory řádně a jen k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení tak, aby nedocházelo k omezování práva ostatních vlastníků (nájemců) v domě. Umístování jakýchkoliv předmětů do chodeb sklepů není ve společných prostorách dovoleno.
7. Vlastníci (nájemci) jsou povinni zejména umožnit přístup k uzávěrům, hydrantům, měřičům. Všichni vlastníci (nájemci) sklepů, kde se nachází uzávěr ke stoupačkám jsou povinni odevzdat duplikát klíče od svého sklepa výboru, který je zapečetí proti zneužití a vydá je v případě mimořádné události. Dále je vlastník (nájemce) povinen zabezpečit, aby ve sklepě a v domě nebyly ukládány látky snadno vznětlivé, výbušné, hořlavě či jinak nebezpečné látky (např. benzínová ředidla, barvy atd.), nebylo užíváno otevřeného ohně a dále zabezpečit, aby věci uložené ve sklepech nebyly zdrojem šíření hmyzu a hlodavců.
8. Vlastníci (nájemci) nesmějí odkládat žádné předměty v chodbách a jiných prostorách mimo svůj přidělený sklep. Úklid takovýchto předmětů bude po předchozím upozornění, proveden na náklad toho, kdo je zde odložil a to bez nároku na náhradu případné škody.

Článek XI.

Domácí zvířata

1. Domácí zvířata (psy, kočky a jiná) je dovoleno chovat, pokud jejich chov nepůsobí hygienické nebo zdravotní závady, nebo neohrožují čistotu a bezpečnost v domě a neohrožují obyvatele domu. V případě chovu domácích zvířat je vlastník (nájemce) povinen dbát, aby nedocházelo k obtěžování zejména pachem, hlukem nebo znečišťováním společných částí a společných prostor, dodržovat hygienické, veterinární a bezpečnostní předpisy.
2. Vlastník (nájemce) bytu je zodpovědný za všechna svá chovaná domácí zvířata. Je povinen zamezit volnému pobíhání jím držených domácích zvířat, nepřechovávat zvířata a nekrmit je ve společných částech domu a na pozemku.

3. Vlastník (nájemce) je povinen dbát, aby domácí zvířata neznečišťovala společné prostory domu a je povinen neprodleně odstranit způsobenou nečistotu na místech, jejichž znečišťování může být na závalu ostatním obyvatelům.
4. Vlastník (nájemce) je povinen zdržet se chovu zvířat k domácímu chovu nevhodných, případně nebezpečných druhů.

Článek XII.

Klid v domě

1. Vlastníci (nájemci) bytů a nebytových prostor jsou povinni učinit vhodná opatření a trvale se chovat tak, aby sami ani osoby, které s nimi bydlí bez oprávněného důvodu neobtěžovali sousedy nadměrným hlukem.
2. Právo na nerušený odpočinek vyžaduje, aby v domě nočního klidu, a to od 22.00 hodin do 6.00 hodin bylo zabráněno jakémukoliv hluku. Není dovoleno zejména používat hlučné přístroje a vykonávat jakoukoliv činnost působící hluk. Rovněž je třeba, zejména v době nočního klidu, ztlumit rozhlasové a televizní přijímače, magnetofony, gramofony, apod. tak, aby hluk nepronikal do okolí.
3. Dále se vlastníkům (nájemcům) doporučuje, aby se zdrželi hlučných činností v době, kdy obvykle spí malé děti, tedy v poledních hodinách a v době od 20:00 do 7:00.
4. V případě rekonstrukce i opravy v bytě je vlastník (nájemce) povinen, nejedná-li se o havárie, zajistit, aby práce probíhaly v pracovní dny od 8.00 hodin do 20.00 hodin, v sobotu od 9.00 hodin do 20.00 a v neděli zajistit, aby práce neprobíhaly.