

Domovní řád

Společenství vlastníků jednotek Mirovická č.p. 1092-1097, Praha 8 vydává, na základě rozhodnutí shromáždění vlastníků konaného dne 11. dubna 2016, za účelem zabezpečení pořádku, čistoty a zachování společných prostor v domě pro vlastníky bytů tento domovní řád.

Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání bytů, nebytových prostor a společných částí domu, přičemž základní úprava vzájemných práv a povinností mezi vlastníky a nájemníky je v této oblasti stanovena občanským zákoníkem. Domovní řád vychází ze vzájemné a dobrovolné dohody většiny vlastníků bytů v domě.

I. Závazky vlastníků bytů

Vlastníci či uživatelé bytů se zavazují:

1. Neprovádět stavební úpravy bytu a jiné podstatné úpravy v bytě, které podléhají stavebnímu řízení bez dohody se zástupci společenství vlastníků.
2. Umožnit zástupci společenství nebo pověřené osobě přístup do bytu za účelem odpočtu a výměny měřidel, kontroly stavebních úprav nebo provedení dezinfekce, deratizace a desinfekce.
3. Řádně a včas přispívat na opravy, údržbu a správu domu a platit úhradu za služby spojené s užíváním bytu do 25. dne příslušného měsíce.
4. Oznámit pravdivě změnu v počtu osob bydlících v bytě zástupci společenství, a to nejpozději do jednoho měsíce od okamžiku, kdy změna nastala. Porušení této povinnosti může být společenstvím sankcionováno pokutou až ve výši 3.000,- Kč.
5. Odstranit závady a poškození, které způsobil v domě vlastník bytu nebo jeho uživatel.
6. V případě neplacení předepsaných úhrad nebo záloh na služby uhradit dlužnou částku včetně určeného penále (platí i v případě nahlášení nesprávného počtu osob užívajících bytovou jednotku).
7. Při skončení užívání bytu je vlastník povinen odevzdat novému vlastníkovu bytu všechny klíče, které má k zámkům v domě.
8. Užívat byt a společné prostory tak, aby nedocházelo k nadměrnému opotřebování společných prostor. Při výkonu svých práv jsou povinni umožnit ostatním vlastníkům nerušené užívání bytů, společných prostor a zařízení domu.

II. Užívání společných prostor a zařízení domu

1. Společných prostor se užívá pouze k určenému účelu. Vchody, schodiště a jiné prostory se udržují volné. Není dovoleno využívat je pro odkládání a skladování věcí či materiálu ani pro umístění jakýchkoliv předmětů nepatřících do vybavení domu vyjma rohožek.
2. Vlastníci a uživatelé jsou povinni v těchto prostorech udržovat čistotu a pořádek.
3. Po dohodě se spoluvlastníky může být v domě vymezen zvláštní prostor pro umístění dětských kočárků, jízdních kol, koloběžek a sáněk/bobů. V jiných společných prostorech nelze tyto předměty skladovat.
4. Bez souhlasu všech spoluvlastníků není jednotlivým vlastníkům či uživatelům dovoleno upravovat části společných prostor za účelem využití pro vlastní potřebu.
5. Zařízení pro civilní obranu (hasicí zařízení) není určeno pro běžné užívání, způsob užívání stanoví zvláštní předpisy.
6. Smetí a odpadky se vysypávají pouze do určených nádob na určeném místě. Vlastníci či uživatelé bytu jsou povinni udržovat kolem nádob pořádek a čistotu.

7. Vlastníkům a uživatelům bytů se zakazuje přechovávání nebezpečných látek a používání otevřeného ohně.
8. Ve společných prostorách domu je zakázáno kouřit.
9. Za bezpečnost a chování dětí včetně způsobených škod odpovídají jejich zákonní zástupci či ti, kterým jsou děti svěřeny do péče.

III. Zajišťování čistoty chodeb, chodníků a okolních prostor

1. Čistotu a pořádek ve společných prostorách domu udržují vlastníci. Úklid ve společných prostorách domu zajišťuje pověřená firma.
2. Nadměrné znečištění společných prostor, chodníků a přilehlého okolí (např. v důsledku stavebních prací, stěhování, odhazování odpadu či cigaretových nedopalků z oken/lodžii apod.) je povinen odstranit na své náklady vlastník nebo uživatel, který je způsobil. Pokud takový vlastník nebo uživatel nezajistí úklid společných prostor a chodníků, může za něj se souhlasem výboru společenství úklid provést některý z vlastníků nebo uživatelů jiného bytu nebo specializovaná firma. Náklady na úklid a odměnu pro uklízejícího však v takovémto případě hradí vlastník bytové jednotky, který měl zajistit úklid.

IV. Držení domácích zvířat

Vlastník či uživatel bytu nese plnou odpovědnost za domácí zvířata, která jsou v bytě držena (psi, kočky, morčata, plazi, hmyz apod.) Je současně povinen dbát, aby tím nedocházelo k rušení ostatních obyvatel domu a aby byla dodržována čistota v domě a v jeho blízkém okolí.

V. Vyvěšování a vykládání věcí

1. Vlastníci či uživatelé bytu nesmí bez písemného souhlasu společenství umísťovat na vnější konstrukce (např. lodžii a oken, na fasádu, střechu a anténní stožár) jakákoliv zařízení a předměty.
2. Pro stavbu a instalaci venkovních televizních antén a jejich svodů je třeba předchozího písemného souhlasu zástupce společenství vlastníků. Stavební úřad může nařídit přeložení nebo úpravu antén, které ohrožují stavební stav budovy nebo bezpečnost okolí anebo ruší jeho vzhled.
3. Květiny v oknech a na lodžiiích musí být zabezpečeny proti pádu. Jejich pěstování nesmí poškozovat dům a znečišťovat ostatním uživatelům lodžie či okna. Při zalévání je třeba dbát na to, aby voda nestékala a nesmáčela zdi.
4. Předměty, které obtěžují (např. pachem) ostatní vlastníky či uživatele, není dovoleno vyvěšovat a vykládat do oken ani na lodžie.

VI. Další ustanovení

1. Informace pro vlastníky oznamují zástupci společenství na vývěsce v domě.
2. Vývěsky, nápisy, reklamy a jiná informační zařízení na domovních průčelích a uvnitř domu mohou být umísťovány jen se svolením společenství. Umísťování za vlastníky schvaluje výbor společenství.
3. Klíče od uzamykatelných prostor v domě jsou uloženy na místě zvláště určeném. Je nutné zabezpečit možnost přístupu k hlavnímu uzávěru vody, plynu, vstupu na střechu. Klíče od střešních a dalších prostor jsou uloženy u předsedy výboru společenství.

4. Společné prostory v domě jsou opatřeny osvětlením. V rámci bezpečnosti je třeba udržovat osvětlení funkční. Chybějící či nefunkční osvětlovací tělesa doplní na upozornění (schránka SVJ, email, osobně) vlastníků určená osoba.
5. Společné prostory kočárkárny slouží pouze pro vlastníky a uživatele bytů tohoto bytového domu a mohou být užívány pouze pro odkládání jízdních kol, koloběžek, kočárků, sáněk či bobů. V případě uskladnění jiných předmětů budou tyto po schválení výborem společenství vyklizeny určenými zástupci bez možnosti náhrady.
6. Jsou-li v komorách ukládány též potraviny, je uživatel bytu povinen učinit taková opatření, aby uložené potraviny nebyly zdrojem rozšiřování hmyzu a hlodavců.
7. Uživatel bytu je povinen dbát, aby byly dobře uzavřeny vchodové dveře domu, a bylo tak zabráněno vniknutí cizí osoby. Poruchu na vchodových dveřích je třeba nahlásit výboru (schránka SVJ, email, osobně).
8. V komorách je zakázáno provozovat jakoukoliv činnost, která nesouvisí s užíváním bytu.

VII. Klid v domě

1. Klid v domě je stanoven od 22:00 do 6:00 hodin. V této době se v bytě zakazuje provádět činnosti, které by rušily ostatní uživatele bytů.
2. Vlastníci a uživatelé jsou povinni chovat se po celý den tak, aby neobtěžovali ostatní vlastníky a uživatele nadměrným hlukem, pachem, prachem či jinými nečistotami.
3. Činnosti způsobující hluk lze provozovat v době od 8:00 do 20:00 hodin, vyjma dnů pracovního klidu (neděle a svátky), kdy tyto činnosti nelze provádět vůbec.

VIII. Společná ustanovení

1. Společenství vlastníků zajistí vyvěšení tohoto domovního řádu v domě na viditelném místě.
2. Veškerá ustanovení tohoto domovního řádu vycházejí z dohody spoluvlastníků domu. Jejich porušování bude posuzováno jako porušování společné dohody spoluvlastníků.
3. Ustanovení tohoto domovního řádu jsou platná i pro další členy domácnosti vlastníků, či pro případné nájemce nebo podnájemce (uživatele) a jejich návštěvy. Za jejich seznámení s domovním řádem a jeho dodržování je odpovědný vlastník bytu.

IX. Závěrečná ustanovení

1. Tento domovní řád byl schválen shromážděním společenství konaným dne 11. dubna 2016.
2. Domovní řád nabývá účinností dnem jeho schválení.
3. S domovním řádem byli seznámeni všichni spoluvlastníci domu a tito rovněž odpovídají za seznámení s domovním řádem a jeho dodržování dalšími uživateli jejich bytu nebo návštěvami.
4. Domovní řád může být měněn na základě návrhů členů SVJ. Hlasování o změnách se provádí na shromáždění vlastníků jednotek.
5. Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti, vyplývající z jiných právních předpisů.

V Praze dne 11. dubna 2016

Za výbor společenství:

.....
předseda výboru společenství