

Domovní řád

Článek 1

Úvodní ustanovení

- a) Tento *Domovní řád* se vztahuje na bytové domy ve správě Společenství vlastníků Branická 1569-1571 Praha 4 (dále jen SVJ), způsob jejich užívání i jejich nejbližší okolí. Jeho cílem je přispět k bezproblémovému soužití všech bydlících a ochraně jejich majetku a společných hodnot včetně životního prostředí. Je závazný pro všechny vlastníky bytových jednotek a garáží a osoby, které zde bydlí nebo užívají garáže a společné prostory bytových domů (dále jen uživatelé).
- b) Domovní řád stanoví jen nejzákladnější pravidla a předpokládá, že uživatelé budou v rámci těchto pravidel, která si sami odsouhlasili, jednat vždy v souladu s dobrými mravy, slušně a se vzájemnou ohleduplností.

Článek 2

Základní povinnosti uživatele

- a) Uživatel je povinen užívat byt, garáž a společné části domu tak, aby neomezoval práva a oprávněné zájmy ostatních uživatelů.
- b) Veškeré spory mezi uživateli je třeba řešit především dohodou.
- c) Pokud dohoda není možná, lze se proti tomu, kdo právo ohrozí nebo poruší, domáhat ochrany u soudu.
- d) Jestliže hrozí neoprávněný zásah do práva bezprostředně, může ten, kdo je takto ohrožen, přiměřeným způsobem zásah sám odvrátit.
- e) Každý uživatel odpovídá za škodu, kterou způsobí jinému uživateli nebo SVJ. Je povinen odstranit na svůj náklad veškeré závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo na společných částech domu způsobil sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají, pokud se ovšem nejednalo o případ žádoucího odvracení škody většího rozsahu.

Článek 3

Zajištění bezpečnosti v domech

- a) Vchodové dveře nesmí být ponechány bez dozoru otevřené, neznámým osobám nesmí být umožněn nekontrolovaný vstup do domů. Klíče od vchodu nesmí být zapůjčovány neoprávněným osobám. Ztráta klíčů od vchodových dveří musí být neprodleně nahlášena výboru SVJ.
- b) V domech nesmí být skladovány hořlaviny, nebezpečné chemikálie a výbušniny.
- c) Všichni uživatelé musí mít přístup k hlavnímu uzávěru vody a plynu, k uzávěru vody a plynu v jejich bytech a vědět, kde se tyto uzávěry nacházejí.
- d) Uživatelé musí ve svém bytě, garáži či pronajaté části společných prostor domu umožnit kontrolu či revizi zaměřenou na bezpečnost domu schválenou výborem společenství (plyn, elektro, voda, požární ochrana apod.).

- e) Ve společných částech domů, zejména na chodbách a schodištích nesmí být uloženy žádné předměty, které by mohly ztěžovat případný zásah hasičů.
- f) Vlastník bytu je povinen zajišťovat průběžně úklid společných prostor znečištěných v důsledku prováděných stavebních úprav a rekonstrukcí v jeho bytě. V opačném případě úklid objedná výbor SVJ a fakturu předloží vlastníkově bytu, který je povinen ji bez prodlení uhradit.
- g) Uživatelé musí dbát o to, aby neohrozili bezpečnost ostatních v důsledku pádu předmětů umístěných v oknech, na balkonech a na parapetech na schodištích.
- h) Uživatelé se musí vyvarovat jakýchkoli stavebních úprav, které by mohly ohrozit statiku objektu.
- i) Veškeré stavební rekonstrukce v bytech i odborné práce na zařízeních a rozvodech vody, plynu a elektro musí být svěřeny odborným firmám pro daný předmět činnosti
- j) Při jízdě a parkování s osobními automobily po příjezdové komunikaci vedle objektu si uživatelé musí počínat ohleduplně s ohledem na chodce, kočárky i domácí zvířata a dbát na průjezdnost ostatních vozidel.
- k) V případě požáru, úniku plynu a popř. masivního úniku vody zjištěného v bytech, garážích, sklepech nebo společných prostorách jsou uživatelé povinni neprodleně volat hasiče na lince 150, event. integrovaný záchranný systém na lince 112.
- l) V případě podezření na trestný čin v domech nebo jejich bezprostředním okolí je nutno neprodleně kontaktovat policii na lince 158, popř. integrovaný záchranný systém na lince 112.
- m) V případě vážného úrazu v domech nebo jejich bezprostředním okolí je zapotřebí volat neprodleně záchrannou službu na lince 155, popř. integrovaný záchranný systém na lince 112.
- n) Vlastník nese plnou odpovědnost za domácí zvířata, která drží ve svém bytě. K chování tří a více psů nebo koček v jednom bytě a k držení nebezpečných zvířat, která podléhají registraci, je nutný předchozí písemný souhlas výboru SVJ.
- o) Uživatel bytu nesmí bez písemného souhlasu výboru SVJ umísťovat na fasádu, střechu a na anténní stožáry jakékoliv zařízení a předměty. Rovněž nesmí umísťovat na vnější konstrukci balkonu a oken ve svém bytě žádné předměty, které by mohly omezovat nebo ohrožovat ostatní.

Článek 4 Udržování čistoty

- a) Uživatelé jsou povinni udržovat ve společných prostorách domů, v nejbližším okolí domu, na příjezdové komunikaci i v okolí kontejnerů na odpady pořádek a čistotu.
- b) Ve společných prostorech domů je zakázáno kouření.
- c) Schodiště musí být pravidelně přiměřeně větrána, a to i v zimním období. Ten, kdo otevře na schodišti okno za účelem větrání odpovídá za to, že bude po ukončení větrání také zavřeno.
- d) Majitelé psů nesmí připustit jakékoli znečišťování společných prostor, nejbližšího okolí domu včetně celé příjezdové komunikace. Mají k tomu účelu dispozici stánky se sáčky na exkrementy a odpadkové koše na obou stranách objektu.

- e) Úklid chodeb, schodišť a vchodů je zajištěn 1x týdně. V případě, že uživatel zjistí v některých místech nedostatečnou kvalitu úklidu, oznámí to neprodleně výboru SVJ.
- f) Na příjezdové komunikaci v blízkosti domů je zakázáno umývat auta a motocykly a vypouštět na vozovku olej či jiné provozní kapaliny automobilů.
- g) Uživatel je povinen zabezpečit, aby věci uložené ve sklepě nebyly zdrojem šíření hmyzu, hlodavců a požárního či jiného nebezpečí.
- h) Každý uživatel přijme nezbytná opatření, aby neobtěžoval jakýmkoli zápachem své okolí.
- i) Při zalévání květin ve společných prostorech, zejména na balkonech a lodžích, je nutno zajistit, aby přebytečná voda s hlínou nestékala a neznečišťovala zdi, podlahy a věci ostatních vlastníků a uživatelů bytů.

Článek 5 Zamezení hluku

- a) Uživatelé bytů nesmí obtěžovat své okolí nadměrným hlukem.
- b) V době od 22.00 do 7.00 (rozšířené období nočního klidu) je třeba zachovávat maximální klid, zejména při provozování televize a rozhlasu, hudebních nástrojů a jiných zdrojů hudby a zvuku v bytech i při pohybu po schodištích a chodbách. Je rovněž nutné v této době neprovádět žádné hlučné domácí práce, zamezit štěkání psů na schodištích a maximálně omezit jejich štěkání v bytech a na přilehlé komunikaci.
- c) Veškeré hlučné práce stavební i jiné v bytech i ve společných prostorách je zapotřebí provádět výhradně ve všedních dnech od 8.00 do 18.00 a ostatní málo hlučné práce o víkendech a svátcích po předchozím informování ostatních uživatelů na nástěnce SVJ.

Článek 6 Pravidla pro využívání společných prostor

- a) Společné prostory v 1. a 2. podzemním podlaží jsou určeny k bezplatnému využívání vlastníky bytových jednotek v rozsahu dle příslušných vlastnických podílů, a to nezávisle na tom, ve kterém domě se bytová jednotka nachází. V případě, že vlastník bytovou jednotku pronajímá, přechází toto právo po dobu pronájmu na nájemce.
- b) Podle účelu se využitelné společné prostory dělí na
 1. Místnost určenou pro shromáždění Společenství (v 1. podzemním podlaží č.p. 1571)
 2. Místnost výboru Společenství (v 1. podzemním podlaží č.p. 1571)
 3. Kočárkárna (v 1. podzemním podlaží č.p. 1571)
 4. Sklad 1,2,3 (v 1. podzemním podlaží č.p. 1571)
 5. Úklid a WC (v 1. podzemním podlaží č.p. 1571)
 6. Sklad údržby 1,2 (v 2. podzemním podlaží č.p. 1571)
 7. Dílna, resp. sklad (v 1. podzemním podlaží č.p. 1570)
 8. Kočárkárna (v 1. podzemním podlaží č.p. 1570)
 9. Sklad údržby 1,2 (v 2. podzemním podlaží č.p. 1570)
 10. Dílna, resp. sklad (v 1. podzemním podlaží č.p. 1569)

11. Kočárkárna (v 1. podzemním podlaží č.p. 1569)

12. Sklad údržby 1,2 (v 2. podzemním podlaží č.p. 1569)

- c) Společné prostory nejsou určeny pro ukládání nepotřebných věcí určených pro vyhození ani cenností. Nejsou pojištěny proti krádeži movitých věcí, poněvadž nekontrolovaný přístup do těchto místností má mnoho uživatelů.
- d) V případě, že využití společných prostor je nízké, mohou být některé místnosti dočasně pronajaty jednomu vlastníku nebo uživateli bytu za tržní cenu.
- e) Konkrétní způsob užívání společných prostor domů stanoví výbor SVJ.

Článek 7 Závěrečná ustanovení

- a) Vlastník bytu je povinen neprodleně písemně oznámit výboru SVJ pronájem svého bytu, počet a jména osob, kterým byt pronajímá a příslušné kontakty. V případě cizích státních příslušníků musí uvést státní příslušnost a doložit jejich povolení k pobytu v ČR, pokud se nejedná o příslušníky některé ze zemí EU.
- b) Pronajimatelé bytových jednotek i nebytových prostor jsou povinni zavázat nájemce k plnění tohoto Domovního řádu v příslušných smlouvách o pronájmu.
- c) Nájemce bytu a osoby, které žijí s nájemcem ve společné domácnosti, mají vedle práva užívat byt i právo užívat společné prostory a zařízení domu, jakož i požívat plnění, jejichž poskytování je s užíváním bytu spojeno. Nájemce je povinen užívat byt, společné prostory a zařízení domu řádně.
- d) Uživatelé jsou povinni v případě déle trvající nepřítomnosti oznámit předem písemně výboru SVJ kontakt na osoby zmocněné k zpřístupnění bytu pro případ mimořádných událostí.
- e) Nástěnky SVJ jsou primárně určeny pro informování uživatelů bytových jednotek výborem SVJ. Slouží rovněž k informování ostatních uživatelů o prováděných rekonstrukcích bytových jednotek a dalších akcích, které mohou dočasně negativně ovlivnit jejich komfort. K jiným účelům nástěnky určeny nejsou. Je zakázáno zcizovat z nástěnek jakékoli písemné dokumenty, byť dočasně. V případě potřeby podrobného prostudování některého dokumentu na nástěnce je zapotřebí kontaktovat některého člena výboru, který příslušný dokument žadateli postoupí.
- f) K písemné komunikaci uživatelů s výborem SVJ slouží m.j. schránka Společenství umístěná ve vchodu domu č.p. 1571.
- g) Vymáhání plnění povinností uložených členům SVJ některým z orgánů SVJ zajišťuje výbor, popř. shromáždění.
- h) Výjimky z tohoto Domovního řádu povoluje v případech hodných zvláštního zřetele výbor SVJ.
- i) V případě jakýchkoli nejasností zajišťuje výklad pravidel Domovního řádu výbor SVJ.
- j) Tímto Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti, vyplývající ze schválených stanov SVJ a obecně závazných právních předpisů.
