

DOMOVNÍ ŘÁD

Společenství vlastníků Radhoštská 1623/18, 20, 22 Praha 3

Motto: Dům Radhoštská 1623 je naším společným domovem, kde si každý přejeme žít v čistotě, bezpečí, klidu a míru. A uděláme maximum pro to, aby to tak bylo.

1. Úvodní ustanovení

Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání bytů, nebytových prostor a společných částí domu.

Pravidla mají přispět k tomu, aby vztahy a vzájemné soužití obyvatel domu bylo klidné, vyrovnané, tolerantní a přátelské.

Ustanovení domovního řádu vycházejí jak ze zákonů a jiných závazných platných právních předpisů a stanov společenství vlastníků, tak z obecných pravidel slušného a ohleduplného chování.

Vlastník jednotky je zodpovědný za dodržování pravidel všemi uživateli bytu, návštěvami, hosty, zvířaty, dětmi a každým, komu do domu umožnil přístup, a to i v době své nepřítomnosti. Každý vlastník s domovním řádem seznámí všechny uživatele bytu.

Vlastník, který poskytne svoji jednotku do pronájmu, je odpovědný za to, že nájemci budou dodržovat domovní řád v celém rozsahu. Pokud by osoby užívající jednotku nerespektovaly zásady stanovené tímto domovním řádem anebo obecně platné zásady slušného občanského soužití, má výbor právo vlastníka vyzvat jak k úhradě případně vzniklých škod, tak i k ukončení takového nájemního vztahu.

2. Užívání bytu

Byty jsou zkolaudovány k bydlení, a proto jediným možným účelem jejich užívání je bydlení.

Při veškerých stavebních pracích je nutné se řídit stavebním zákonem a příslušnými prováděcími předpisy.

Podmínky provádění stavebních úprav v bytech řeší stanovy.

Každý vlastník je v případě havárie nebo jiné nepředvídatelné vážné události, která ohrožuje zdraví nebo majetek, povinen na telefonické vyzvání bezodkladně zpřístupnit byt. V případě dlouhodobé nepřítomnosti v bytě vlastník zajistí možnost zpřístupnění bytu jinou osobou a kontakt na ni předem oznámí výboru společenství. Neučiní-li tak, může být byt v situaci, která by vážně ohrožovala ostatní obyvatele domu, otevřen na náklady vlastníka násilím.

Vlastníci jsou povinni v případě nutnosti umožnit oprávněným osobám přístup k uzávěrům vody, elektřiny a plynu a k měřičům umístěným v bytě.

Vlastníci a uživatelé jednotek jsou povinni užívat jednotku a společné prostory domu tak, aby neobtěžovali ostatní vlastníky nad míru přiměřenou poměrům hlukem, prachem, popílkem, kouřem, plyny, parami, pachy, odpady, světlem, stíněním, otřesy a vibracemi.

Každý vlastník je povinen udržovat svou jednotku na svůj náklad ve stavu způsobilém k řádnému užívání a provádět včas její potřebnou údržbu a opravy tak, aby nerušil, neomezoval ani neohrožoval ostatní uživatele jednotek v jejich užívacích právech a oprávněných zájmech.

Ve všech částech domu včetně bytových jednotek je zakázáno přechovávání a užívání nelegálních substancí.

3. Užívání společných částí domu

Společnými částmi domu se rozumí zejména vstupní prostor do domu, chodby, schodiště, výtahy, sklepní prostory, dvorky, předzahrádky, střecha a společné části určené k výlučnému užívání jen některým vlastníkům, tedy především sklepní kóje, balkóny a terasy.

Společenství není odpovědné za ztráty či poškození věcí uložených ve společných částech, a to ani ve společných částech určených k výlučnému užívání jen některým vlastníkům.

Z důvodu stěhování, požární bezpečnosti a případné nutnosti evakuace je nezbytné zachování volného průchodu v celém profilu ve všech společných částech domu. Není dovoleno do těchto prostor umísťovat jakékoliv předměty, které nepatří k vybavení domu, kromě rohožek.

Na dobu nezbytně nutnou (do nejbližšího přistavení kontejneru na velkoobjemový odpad) je dovoleno odložit starý nábytek a jiné věci určené k likvidaci do dvorků.

Ve všech společných částech domu a to i v částech určených k výlučnému užívání jen některým vlastníkům platí zákaz kouření, užívání otevřeného ohně a ukládání látek lehce vznětlivých, výbušných nebo jinak zdraví nebo životu nebezpečných.

Kouření není dovoleno na místech, kde by kouř a zápach mohl vnikat do jiných bytů, tedy v jakýchkoliv společných prostorech domu, na balkonech a terasách, v oknech a v bezprostřední blízkosti domu.

Vlastník jednotky je povinen neprodleně na vlastní náklady odstranit závady a poškození, které na jiných bytech nebo společných částech domu způsobil sám nebo ti, kdo s ním byt užívají, jeho hosté nebo zvířata chovaná v bytě.

Vlastník každé jednotky má právo obdržet jeden klíč od sklepních prostor. V případě ztráty klíče bude vyměněna vložka a vyrobeny nové klíče pro všechny vlastníky na náklady toho, kdo klíč ztratil.

Vlastníci sklepních kójí s okny jsou žádáni, aby z důvodu dobré cirkulace vzduchu a prevence plísní nechávali okna stále otevřená, kromě dnů, kdy je venkovní teplota nižší než 5°C. Ze stejných důvodů není dovoleno zabezpečit vstupy a přepážky mezi kójemi tak, aby vzduch nemohl volně proudit.

Každý si počíná tak, aby úmyslně ani z nedbalosti neničil společné části domu nebo jeho vybavení.

Není dovoleno do společných prostor domu větrat zápach z bytu. Toto ustanovení nebrání větrání tepla.

Všichni uživatelé bytů jsou žádáni, aby zjištěné závady a poruchy ve společných částech domu neprodleně hlásili výboru společenství.

4. Technický provoz domu

Veškeré vybavení domu (výtahy, hydranty, hasicí přístroje apod.) není dovoleno užívat k účelům, pro které nejsou určeny, v rozporu s pravidly pro jejich používání nebo jakkoliv zneužívat.

Výtahy jsou určeny výhradně pro přepravu osob. Není dovoleno je přetěžovat, užívat k dopravě stavebního materiálu, stavebního odpadu, nábytku apod. V případě přepravy dětských kočárků, jízdních kol, velkých zavazadel apod. si každý počíná opatrně, aby nedocházelo k poškození výtahu.

V místnostech s vypínači si po sobě každý uživatel prostoru zhasne.

Každý dbá na zavírání oken ve společných prostorech domu, zejména v topném období.

Není dovoleno jakkoliv manipulovat s elektroinstalací v domě nebo do ní zasahovat.

Uzávěry vody a plynu pro dům jsou umístěny ve sklepních prostorech a přístup k nim je nutné udržovat neustále volný.

5. Bezpečnost osob a majetku

Každý obyvatel domu dělá maximum pro to, aby zabránil vzniku požáru, výbuchu, vyplavení a jiným škodám na majetku společenství vlastníků, svém i cizím.

Všichni uživatelé bytů mají při instalaci a používání spotřebičů (elektrických, plynových, tepelných, vodních a jiných), při skladování a manipulaci s hořlavými či jinak nebezpečnými látkami zejména povinnost dodržovat bezpečnostní podmínky užívání stanovené výrobcem a návody k použití.

Žádné předměty nesmějí být vyhazovány a vylévány z oken, dveří, balkónů a jiných částí domu, zejména hořící předměty jako cigarety nebo nedopalky, zápalky, zábavní pyrotechnika. Rovněž není dovoleno z oken a balkónů ani kdekoliv ve společných částech domu plivat.

Květiny a jiné předměty v oknech a na balkónech musí být zabezpečeny proti pádu.

Květiny jsou vítanou ozdobou domu, nicméně při zalévání je třeba dbát, aby voda nestékala na fasádu a do prostoru jiných bytů a balkónů.

V době nočního klidu od 22 do 6 hodin se důsledně zamyká na klíč vchod do domu. Dveře do dvorků se zamykají celodenně.

Po každém použití vchodových dveří všichni zkontrolují, že zámek správně zapadl a hlavní dveře do domu jsou skutečně zavřené.

Vchodové dveře do domu lze nechat otevřené jen krátkodobě a po celou dobu je třeba je mít pod vizuální kontrolou (např. při vynášení odpadků, stěhování apod.)

Do domu lze umožnit vstup pouze vlastním návštěvám. Poštovní doručovatelka i objednaní opraváři, technici a údržbáři mají k dispozici klíč od domu. Zakazuje se vpouštět do domu jakékoliv cizí osoby pod jakoukoliv záminkou.

Není dovoleno vstupovat na střechu a do strojoven výtahů.

6. Klid

V době od 22 do 6 hodin platí noční klid. Během této doby jsou všichni obyvatelé domu žádáni o utišení domácích spotřebičů a zdržení se jakékoliv hlučné činnosti.

Hlučné činnosti běžně spojené s užíváním bytu (pračka, vysavač, kuchyňský robot, myčka nádobí, hudba živá i reprodukováná v obvyklé hlasitosti apod.) je možné provozovat každý den mezi 6 a 22 hodinou.

Příležitostné hlučné práce (bourací, stavební a udržovací, stěhování apod.) je možné provádět každý pracovní den a v sobotu mezi 8 a 18 hodinou. V případě, že předpokládaná doba takových prací překročí 2 hodiny za jeden den nebo sice nepřekročí tuto dobu, ale opakuje se více než tři po sobě jdoucí dny, oznámí vlastník tuto skutečnost předem výboru a oznámením na domovní nástěnce spolu s předpokládaným časovým rozsahem prací a kontaktem na odpovědnou osobu. V neděli a o svátcích jsou příležitostné hlučné práce zakázány.

7. Zvířata v domě

Domácí zvířata se ve společných částech domu mohou pohybovat pouze na vodítku, v pevné schránce nebo jinak obdobně zabezpečena. Není dovoleno volné pobíhání zvířat v domě.

Chov jedovatých či jinak nebezpečných zvířat, která mohou ohrozit život nebo zdraví lidí, je chovatel povinen oznámit výboru společenství.

Vlastník jednotky nese plnou odpovědnost za zvířata, která v bytě chová, je povinen dbát, aby nedocházelo k rušení ostatních obyvatel hlukem a pachem a ke znečišťování domu.

8. Pořádek, čistota a hygiena

Vlastníci jsou povinni ve společných částech domu udržovat pořádek a čistotu.

Znečištění společných prostor nad rámec běžné špíny z bot, které vlastník způsobí, je povinen neprodleně uklidit.

Vyklepávání koberců, rohožek apod. není dovoleno z oken ani balkónů.

Z balkónů není dovoleno smetat nečistoty.

Z důvodu ochrany životního prostředí i šetření vlastních prostředků na svoz odpadu se plasty, papír, sklo, tetrapak a jiné recyklovatelné suroviny vyhazují do nádob na tříděný odpad, kterých je v blízkém okolí dostatek.

Do nádob na komunální odpad se vyhazuje pouze vytríděný domovní odpad. Není dovoleno do popelnic ani jejich okolí odkládat velkoobjemový odpad, stavební odpad a suť, nebezpečný odpad. Tento odpad vlastník odveze do sběrného dvora nebo do kontejneru na velkoobjemový nebo nebezpečný odpad.

Všechny odpadky se vyhazují do popelnic, není dovoleno cokoliv odkládat v jejich okolí, jedinou výjimkou jsou vánoční stromky.

Není dovoleno odkládat odpad na chodby domu a to ani krátkodobě, především pak odpad biologický, který podléhá rozkladu, může zapáchat, lákat hmyz a hlodavce.

Není dovoleno do odpadů vylévat a vhadzovat nic, čím by se mohly ucpat (tuky, bobtnající materiály, hygienické potřeby a pleny apod.).

Z důvodu zachování čistoty a hygieny v domě a jeho okolí není dovoleno krmit holuby.

Vlastník dbá na to, aby se předcházelo výskytu a rozšíření hmyzu a hlodavců. V případě výskytu takových živočichů je povinen neprodleně informovat výbor společenství k bezodkladnému zajištění odborné likvidace a zajistit součinnost při jejich odstraňování.

9. Vnější vzhled domu

Není dovoleno umísťovat na vnější konstrukce domu jako je fasáda nebo střecha žádné předměty (satelitní přijímače, antény, klimatizace, reklamy apod.).

Předměty umístěné na balkónech nesmějí bez předchozího souhlasu dotčeného souseda zasahovat do prostor jiného vlastníka.

Vnější vzhled domu nesmí být měněn.

10. Závěr

Domovní řád v celém svém rozsahu je závazný pro všechny obyvatele domu i všechny ostatní osoby, které se v domě pohybují.

Domovním řádem nejsou nijak dotčena práva a povinnosti vyplývající z obecně závazných právních předpisů.

Zjištěné porušení domovního řádu je každý povinen nahlásit výboru společenství.

V případě porušení domovního řádu je výbor společenství oprávněn uložit viníkovi pokutu až do výše 5.000,- Kč, v případě opakovaných závažných porušení až do výše 50.000,- Kč.

Opodstatněné výjimky z domovního řádu může na žádost vlastníka schválit výbor společenství.

Tento domovní řád byl schválen usnesením shromáždění vlastníků dne 9.6.2016 a nabývá účinnosti dne 1.7.2016, aby měli vlastníci dostatek času s ním seznámit všechny uživatele bytu.