

DOMOVNÍ ŘÁD

pro bytový dům v Praze 9, ul. Vašátkova 1019/2

Článek 1 Úvodní ustanovení

Dům je ve správě Společenství vlastníků jednotek Vašátkova 1019 se sídlem Vašátkova 1019/2, Praha 9 (dále jen SVJ). Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání bytů, nebytových prostorů a společných částí domu. Vzájemná práva a povinnosti mezi SVJ a uživateli jsou stanoveny občanským zákoníkem, zákonem č.72/1994 Sb. (zákon o vlastnictví bytů) ve znění pozdějších předpisů, případně předpisy SVJ.

Článek 2 Základní pojmy

- Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k bydlení.
- Nebytové prostory jsou jednotlivé místnosti nebo soubory místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení (např. k podnikatelské, společenské, zájmové činnosti, garáže a ateliéry). Nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu ani společné prostory (části) domu.
- Příslušenstvím k bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem užívány (např. sklepní box, spížní komora mimo byt apod.).
- Společnými částmi domu jsou části domu určené pro společné užívání, zejména základy, střecha, hlavní svislé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, balkóny, prádelny, sušárny, kočárkárny, kotelny, výtahy, rozvody tepla a teplé vody, kanalizace, elektřiny, společné antény, a to i když jsou umístěny mimo dům
- Užíváním bytu se pro potřeby domovního řádu rozumí bydlení na základě nájemní smlouvy nebo vlastnického práva k bytu.
- Uživatelem bytu se rozumí vlastník bytu nebo jeho nájemce, přičemž domovní řád se vztahuje vedle uživatele i na osoby žijící s ním ve společné domácnosti, podnájemníky, nájemníky, případné návštěvy těchto osob a uživatele nebytových prostor.

Článek 3 Práva a povinnosti z užívání bytu

- Uživatelé jsou povinni řádně užívat byt, společné prostory a zařízení domu a k tomuto řádnému užívání vzájemně vytvářet podmínky. Přitom se řídí především obecně závaznými předpisy a tímto domovním řádem.
- Pokud to nezbytně vyžadují úpravy, provoz a opravy ostatních bytů, případně nemovitosti jako celku, je uživatel bytu povinen na předchozí vyzvání umožnit osobám pověřeným SVJ přístup do bytu za účelem zjištění jeho technického stavu, instalace a údržby zařízení pro měření tepla a vody v bytě a umožnit odečet naměřených hodnot.
- Ve výjimečných případech ohrožení života, zdraví osob nebo majetku bude zajištěno zpřístupnění bytu policií i bez souhlasu uživatele. O tomto zásahu vyrozumí zástupci SVJ neprodleně uživatele a pořídí o zásahu písemný protokol.
- V zájmu předcházení násilnému otevření jednotky z důvodu havárie apod. se doporučuje uživateli v případě déletrvající nepřítomnosti zajistit možnost zpřístupnění bytu.
- Uživatel bytu se musí zdržet všeho, čím by nad míru přiměřenou poměrům obtěžoval jiného, nebo čím by vážně ohrožoval výkon jeho práv. Proto zejména nesmí nad míru přiměřenou poměrům obtěžovat sousedy hlukem, prachem, popílkem, kouřem, plyny, parami, pachy, pevnými a tekutými odpady, světlem, stíněním a vibracemi.

Článek 4 Požární ochrana

- Každý uživatel je povinen počínat si tak, aby nezavdal příčinu ke vzniku požáru, neohrozil život a zdraví osob, zvířata a majetek; při zdolávání požárů, živelných pohrom a jiných mimořádných událostí je povinen poskytovat přiměřenou pomoc, nevystaví-li tím vážnému nebezpečí nebo ohrožení sebe nebo osoby blízké anebo nebrání-li mu v tom důležitá okolnost.
- Základní povinnosti uživatelů v požární ochraně jsou dány obecně závaznými předpisy případně předpisy pro oblast požární ochrany stanovenými pro provoz objektu.

Článek 5 Držení zvířat

- Uživatel bytu nese plnou odpovědnost za zvířata, která jsou v bytě držena. Je současně povinen dbát, aby držením zvířat nedocházelo k rušení užívacího práva ostatních uživatelů a byla dodržována čistota v domě a jeho nejbližším okolí.
- Majitelé zvířat zodpovídají za to, že chování těchto zvířat není na obtíž ostatním uživatelům domu, zvláště v době nočního klidu (viz čl. 11).
- Při chovu zvířat, která mohou ohrozit zdraví nebo život (tj. jedovatých nebo jinak nebezpečných), je chovatel povinen dbát na zajištění bezpečnosti ostatních uživatelů v domě.

Článek 6 Užívání společných částí domu

- Společné části domu se užívají jen k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních uživatelů v domě. Umísťování předmětů, nepatřících k vybavení domu, není ve společných prostorách dovoleno.
- Uživatelé jsou povinni zejména
 - neomezovat přístup k uzávěrům, hydrantům, měřičům,
 - neukládat v domě látky snadno vznětlivé či jinak nebezpečné a neužívat otevřený oheň,
 - zabezpečit, aby uložené věci nebyly zdrojem šíření hmyzu a hlodavců.
- Ve společných částech domu (zejména ve výtahu) je zakázáno kouřit.
- Vstup na střechu domu, do strojovny výtahu a do místností technického podlaží je dovolen pouze oprávněným osobám.
- Chodby před jednotlivými byty ve všech podlažích a schodiště musí být volně průchodné.

Článek 7 Prádelny, sušárny, mandlovny

Způsob užívání prádelen, sušáren, mandloven stanoví společenství vlastníků jednotek samostatným přepisem.

Článek 8 Vyvěšování a vykládání věcí

- Uživatel bytu nesmí bez řádného povolení umísťovat na vnější konstrukce např. balkónů, lodžii a oken, na fasádu, střechu a anténní stožár jakékoliv zařízení a předměty.
- Květiny v oknech, na balkónech apod. musí být zabezpečeny proti pádu. Při jejich zalévání je třeba dbát na to, aby voda nestékala a nesmáčela zdi.

Článek 9 Zajištění pořádku a čistoty v domě

- Uživatel a osoby s ním společně bydlící jsou povinny udržovat v domě pořádek a čistotu a chránit společné části domu před jejich poškozováním a vandalismem.
- Vyklepávat koberce, rohožky apod. je možno pouze mimo objekt.
- Uživatelé bytů jsou povinni pravidelně provádět úklid na společných chodbičkách a v prostoru před výtahem s výjimkou přízemí a suterénu.
- Uživatel bytu dbá na to, aby se předcházelo výskytu hmyzu (mravenci, švábi, štěnice atd.) v bytě a jeho rozšiřování. Výskyt hmyzu je povinen neprodleně oznámit členovi výboru k zajištění příslušného zásahu. V tomto případě jsou všichni uživatelé bytů, kterých se případný desinsekční zásah týká, povinni na výzvu umožnit přístup do bytu. V opačném případě, je-li nutný opakovaný zásah, půjdou náklady na další desinsekci k jejich tíži.
- Povinností majitelů zvířat – zvláště psů - je uklidit po případné znečištění společných prostor způsobené jejich zvířetem.

Článek 10 Otevírání a zavírání domu

- Uživatelům bytu je doporučeno zamykat dům v době od 23. hod. do 5. hod.
- Klíče od společných prostorů a zařízení domu, včetně těch prostorů, kde jsou umístěny hlavní uzávěry vody apod., jsou uloženy u osob podle rozhodnutí společenství vlastníků jednotek, které jsou povinny (zejména pro případ havárie) umožnit každému uživateli přístup k nim.

Článek 11 Klid v domě

- Uživatelé jsou povinni užívat byt v souladu s dobrými mravy tak, aby neobtěžovali ostatní uživatele nadměrným hlukem.
- Uživatelé jsou povinni dodržovat noční klid v době od 22. hod. do 6. hod. ve všední dny a v době od 22. do 10. hod. během víkendů a ve státem uznané svátky. V této době není dovoleno zejména používat vrtačky, vysavače, pračky a jiná hlučná zařízení a přístroje, stejně tak jako hrát na hudební nástroje, zpívat, hlučně se bavit a způsobovat větší hluk. V neděli není dovolena práce s příklepovou vrtačkou. V případě déle trvajících prací způsobujících hluk je uživatel bytu povinen tuto skutečnost oznámit výboru a na nástěnce v přízemí domu, včetně uvedení předpokládané doby trvání takových prací.
- Majitelé zvířat musí přijmout vhodná opatření, aby hlasité zvukové projevy zvířat neobtěžovaly ostatní bydlící.

Článek 12 Další ustanovení

Ustanovení tohoto Domovního řádu se přiměřeně vztahují i na uživatele nebytových prostor.

Článek 13 Závěrečné ustanovení

Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti, vyplývající z jiných, obecně závazných předpisů.

Domovní řád byl schválen dne 10. 4. 2013 výborem SVJ.