

Domovní řád

platnost od: 11. dubna 2007
Vypracoval: David Ocetník
Za aktualizaci odpovídá: David Ocetník

Článek I. Úvodní ustanovení

Cílem tohoto domovního řádu (dále jen „řád“) je dosáhnout řádného užívání a ochrany domů, bytů a nebytových prostor, jakož i společných prostor a zařízení v domě, přilehlých pozemků, veřejných prostranství apod. nacházejících se v lokalitě Slunečný vršek (dále jen „lokalita“).

Pro účely tohoto řádu se rozumí:

- | | |
|-------------|---|
| ▪ Budovou A | Obytný dům č.p. 1491, Praha 10 - Hostivař |
| ▪ Budovou B | Obytný dům č.p. 1488, Praha 10 – Hostivař |
| ▪ Budovou E | Obytný dům č.p. 1487, Praha 10 – Hostivař |
| ▪ Budovou F | Obytný dům č.p. 1492, Praha 10 - Hostivař |

Tento řád stanovuje zásady pro řádný provoz bytových a nebytových objektů a zařízení na lokalitě, pořádek i zachování vzájemných vztahů mezi vlastníky jednotlivých bytů, nebytových prostor a pozemků.

Článek II. Užívání objektů a zařízení

Byty, nebytové prostory, jejich společné prostory a pozemky (dále jen „objekty“), musí být udržovány v řádném stavu, aby se neznechodnocovaly a nepoškozovaly. Mohou být užívány jen k určenému účelu. Nájemci, vlastníci a ostatní bydlící v bytech či užívající určitý objekt dbají o udržení objektu v čistotě, pořádku a zdravotně nezávadném stavu.

Opravy a náklady spojené s údržbou bytu či nebytového prostoru zajišťuje jejich vlastník. Opravy společných prostor a zařízení zajišťuje na náklady jejich spoluvlastníků správce objektu.

Článek III. Informační zařízení

Vývěsky, nápisy a jiná informační zařízení na domovních průčelích, fasádě a uvnitř objektu mohou být umístěna jen se svolením všech spoluvlastníků dotčeného objektu.

Vlastník bytu nebo nebytového prostoru je povinen instalovat a udržovat svou jmenovku na zvonkovém panelu, poštovní schránce a vstupních dveřích do bytu nebo nebytového prostoru.

Článek IV. Společné prostory a zařízení

Základní práva a povinnosti vlastníků a správce nemovitosti upravuje Občanský zákoník, zákon č. 72/1994 Sb. a zákon o nájmu a pronájmu nebytových prostor.

Společných prostor a zařízení, jimiž se rozumí všechna místa v objektu, která nejsou přidělena k výhradnímu užívání jednomu vlastníku nebo několika spoluvlastníkům, se užívá k účelům, odpovídajícím jejich povaze. Společné prostory, zejména vchody, průjezdy, chodby, schodiště, dvory, je nutno udržovat volné a čisté.

Pro umístění dětských kočárků a jízdních kol je určen zvláštní prostor - kočárkárna. Umísťování kočárků a jízdních kol v jiných společných prostorách (např. pod schodištěm, na chodbách apod.) je přípustné jen se svolením všech spoluvlastníků objektu. Ve společných prostorách objektů (s výjimkou podzemních garáží) je zakázáno umísťovat motorová vozidla všeho druhu.

Odpovědnost za pořádek a čistotu v objektu a údržbu přístupových chodníků má jeho vlastník. Zavínil-li vlastník bytu nebo nebytového prostoru nebo jiná osoba, která byt nebo nebytový prostor užívá, znečištění společných prostor, je povinen toto znečištění neprodleně odstranit, jinak může být odstraněno na jeho náklady.

Smetí a odpadky se vysypávají pouze do nádob k tomu určených a takovým způsobem, aby byla zachována co největší čistota. Nádoby na domovní odpad musí být umístěny jen na místech k tomu určených, volně přístupných.

Údržbu zařízení pro civilní ochranu zajišťuje správce objektu podle zvláštních předpisů.

Využívání společných prostor v objektu jako sušáren, prádelen apod. k jiným účelům než odpovídajícím jejich povaze (např. k soukromému podnikání), je možno jen se souhlasem všech spoluvlastníků dotčeného objektu.

Ve společných prostorách a zařízeních objektů je zakázáno kouření, užívání alkoholických a omamných látek.

Článek V. Stavební úpravy a jiné změny v objektech

Bez souhlasu vlastníka, případně bez povolení stavebního úřadu, je-li podle zvláštních předpisů takového souhlasu či povolení třeba, nelze provádět stavební ani jiné změny a úpravy, jako např. zavážet nebo měnit vodovodní, elektrické, plynové, telefonní a rozhlasové nebo jiné vedení, vysekávat a zazdívat okna, prorážet nová, odstraňovat nebo zřizovat přičky, přemísťovat vchod (dveře) do místností, zřizovat u objektu kůlny, přístavky, garáže apod.

Zařízení venkovní antény pro rozhlas, televizi a satelit je možné jen se souhlasem vlastníka event. správce a za předpokladu, že tuto práci provede příslušná odborná firma. Úhradu nákladu na odstranění vzniklých závad hradí vlastník antény. Soukromé antény mohou být instalovány na balkonech a oknech jen v tom případě, že neomezují jakýmkoliv způsobem spolubydlicí nebo nepoškozují probíhající záruku generálního dodavatele stavby. V opačném případě může vlastník, případně správce objektu rozhodnout o jejich odstranění a vzniklé náklady požadovat po majiteli bytové jednotky či komerčního prostoru.

V žádném případě není možné bez souhlasu vlastníků popřípadě správce provádět takové stavební úpravy, které mění jakýmkoliv způsobem vzhled budovy či vzhled společných částí domu (zákon 72/1994 Sb. §13 odstavec 3).

Článek VI. Sklepy a sklepní prostory

Přidělené sklepní prostory je nutno udržovat v čistotě a pořádku. Jsou-li ve sklepech ukládány potraviny, učiní jeho uživatel taková opatření, aby nebyly zdrojem výskytu hmyzu a hlodavců. V opačném případě uhradí náklady na případnou deratizaci, kterou je nutno provést.

Sklepní prostory se zásadně posuzují jako příslušenství objektu, proto musí být přístupné všem oprávněným osobám. Pokud je třeba z bezpečnostních důvodů sklepní prostory uzavírat, postará se vlastník objektu o to, aby byly každému uživateli zpřístupněny.

Ve sklepních prostorách včetně přidělených sklepních boxů je nutné dodržovat všechna bezpečnostní a protipožární opatření. Zejména je zde **zakáz kouření a manipulace s otevřeným ohněm**. Zdržování osob nebydlících v objektu je zde rovněž zakázáno.

V bytě, na schodech, chodbách, balkónech apod. se nesmí štípat dříví ani roztloukat uhlí. Dříví se nesmí štípat ani ve sklepech, jestliže je pro tento účel vyhrazeno jiné místo.

Článek IX. Garáže a jejich užívání

Garáže a garážová stání se mohou užívat jen k účelům, ke kterým byla vybudována. Musí být udržovány v čistotě a pořádku. Bez souhlasu správce není dovoleno pronajímat garáže ani garážová stání jiným osobám.

Každý spoluvlastník/nájemce je oprávněn užívat v rozsahu nezbytně nutném přístupovou rampu, vnitřní komunikace a únikové východy z garáží.

Z práv vyplývajících z výše popsaného vzniká oprávněným vlastníkům povinnost podílet se na nákladech na provoz a údržbu. Tyto náklady jsou evidovány pro každou dotčenou jednotku zvlášť a rozpočítávají se v poměrných částech. Způsob rozúčtování je popsán v prohlášení vlastníka příslušné budovy a smlouvách, které se k danému věcnému břemenu vztahují.

Článek X. Technické vybavení budov

Technické vybavení budov (výtahy, telefony, pračky, ústřední topná zařízení, schodišťová osvětlení atd.) lze užívat jediné za podmínek stanovených příslušnými provozními předpisy. Zneužívat technické vybavení budov není dovoleno (např. blokování tlačítka osvětlení, zasahování do regulace rozvodů topných systémů). Vstupovat na střechu nebo terasu může jen oprávněná osoba se souhlasem vlastníka objektu. K hlavním uzávěrům vody, kanalizačním čisticím otvorům, čidlům EPS a jiným podobným zařízením musí být vždy volný přístup. Jsou-li tato zařízení v místnostech přidělených k výhradnímu užívání některé osobě, musí být učiněna taková opatření, aby k nim byl v případě nutnosti rovněž zajištěn přístup.

Z práv vyplývajících z výše popsaného vzniká oprávněným vlastníkům povinnost podílet se na nákladech na provoz a údržbu. Tyto náklady jsou evidovány pro každou dotčenou jednotku zvlášť a rozpočítávají se v poměrných částech. Způsob rozúčtování je popsán v prohlášení vlastníka příslušné budovy a smlouvách, které se k danému věcnému břemenu vztahují.

Článek XI. Klid v objektech a jejich okolí

Vlastníci bytů, jejich spolubydlicí, nájemníci apod. jsou povinni chovat se v objektech a jejich okolí tak, aby neobtěžovali sousedy nadměrným hlukem.

Doba nočního klidu je stanovena od 22.00 hod do 6.00 hod ráno. V této době se musí každý vyvarovat jakéhokoliv hluku. Navíc není dovoleno od 20.00 hod do 8.00 hod ráno hrát na hudební nástroje, produkovat nad míru přiměřenou poměrům hluk z magnetofonů, televizorů apod., a provádět hlučné domácí a řemeslnické práce (vrtání, bouchání, praní v automatických pračkách apod.). V době od 6.00 hod do 8.00 hod je však povoleno provádění běžných údržbářských prací, souvisejících s provozem objektu, zajišťovaných vlastníkem.

Je zakázáno nad míru přiměřenou poměrům obtěžovat sousedy prachem, popílkem, kouřem, plyny, parami, pachy, pevnými a tekutými odpady, světlem, stíněním a vibracemi.

Hřiště mohou být užívána v domě od 8.00 hod do 21.00 hod. Provoz na hřišti a v jeho okolí nesmí obtěžovat spoluvlastníky nebo nájemce okolních domů nadměrným hlukem a prašností a nesmí při něm docházet k poškozování zařízení hřiště, přilehlých objektů, pozemků a porostů.

Vlastníci či nájemníci sousedních pozemků jsou povinni umožnit na nezbytnou dobu a v nezbytné míře vstup na své pozemky, popř. na stavby, pokud to nezbytně vyžaduje údržba a

obhospodařování sousedního pozemku a staveb. Vznikne-li škoda na pozemku nebo stavbě, je ten, kdo škodu způsobil, povinen ji nahradit.

Článek XII. Chov a držení zvířat

Chov a držení zvířat řeší platná vyhláška o chovu a držení zvířat na území hlavního města Prahy.

Článek XIII. Zavírání objektů, klíče a jejich používání

Klíče od hlavních domovních dveří zajistí správce jen vlastníkům bytů domě. Klíče od uzamykatelných společných prostor v domě od místností, kde jsou uzávěry vodovodů a plynu jsou uloženy u správce domu, popř. u pověřených osob.

Objekt je trvale uzavřen. Vstup je umožněn pomocí klíče nebo domovního telefonu.

Článek XIV. Povinnost při vzniku požáru

Každý je povinen počínat si tak, aby nedošlo ke vzniku požáru. V případě vzniku požáru je povinen každý pokusit se o jeho likvidaci dostupnými prostředky (nástěnný hydrant, hasicí přístroje apod.). Každý požár je nutno hlásit neodkladně hasičům na tel. č. 150 a správci objektu.

Požární řád a požární poplachové směrnice jsou nedílnou součástí domovního řádu.

Článek XV. Závěrečná ustanovení

Správce je povinen vyvěsit tento řád na vhodném místě, nejlépe na chodbě u hlavního vchodu do objektu.

Platnost od: 11-04-2007

Vydal:

David Ocetník
B.P. Servis, s.r.o.
Přemyslovská 2845/43
130 00 Praha 3

Podpis: