

DOMOVNÍ ŘÁD
domu č.p. 1556, Tachovská – Josefa Kočího, Praha 5 – Radotín

Čl. 1
Úvodní ustanovení

Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání domu, bytů, nebytových prostorů a společných částí domu čp. 1556, Tachovská – Josefa Kočího, Praha 5 - Radotín, přičemž základní úprava vzájemných práv a povinností je v této oblasti stanovena občanským zákoníkem.

Čl. 2
Základní pojmy

1. Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k bydlení.

2. Nebytové prostory jsou jednotlivé místnosti, nebo soubory místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení (např. k podnikatelské činnosti, společenské a zájmové činnosti, garážová stání a ateliéry). Nebytové prostory nejsou příslušenství bytu, ani společné prostory či části domu.

3. Příslušenstvím k bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem používány (např. balkony, terasy, lodžie, zahrady apod.).

4. Společnými částmi domu jsou části domu určené pro společné užívání, zejména základy včetně izolací, obvodové a nosné zdivo, vodorovné nosné konstrukce, mezibytové příčky, konstrukce zastřešení včetně tepelné izolace a krytiny, komínová tělesa a větrací šachty, svislé a vodorovné izolace proti vodě, konstrukce a povrch schodišť včetně zábradlí, konstrukce fasády, vchod do domu, výplně otvorů společných prostorů, klempířské a zámečnické prvky shora uvedených konstrukcí, včetně hromosvodů, malby a nátěry shora uvedených konstrukcí, svislé vnitřní rozvody vody, kanalizace, plynu, vodorovné rozvody vody a kanalizace v plochách mimo jednotky, vnitřní rozvody el. energie pro bytové elektroměry, chodby a krytiny povrchů, vnitřní svislé rozvody topení, teplé vody, rozvody slaboproudu, rozvody kabelové antény, zařízení, která slouží odečtu odběru teplé a studené vody, hydranty, hasicí přístroje a požární vodovod a požární klapky, bezpečnostní zařízení pro odvětrání schodiště, plynová kotelna s veškerým vnitřním vybavením, zejména tři plynové kotle a zařízení na ohřev vody, rozvodna, úklidov~~é~~é místnosti, vjezdová rampa v 2.PP, kočárkárna ve vchodu A,B,C, sušárny, výtahová šachta ve vchodu A,B,C včetně technologie výtahu, výlezy na střechu, odběrné plynové zařízení, vzduchotechnika, světelná signalizace a elektrické zařízení EPS, elektrická signalizace koncentrace CO, vodovodní, plynová a elektro přípojka a přípojka splaškové kanalizace přes pozemek 28/1 k.ú. Radotín. Dále pak příslušenství pozemku (ploty) a zeleň na pozemcích (není-li v jednotlivých případech určeno jinak).

Čl. 3

Práva a povinnosti plynoucí z užívání bytu a ostatních nebytových prostor

1. Práva a povinnosti z užívání bytu upravuje Oddíl 5 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
2. Vlastníci (uživatel nebo nájemce) jsou povinni řádně užívat byt, nebytový prostor a společné části domu a řádně užívat plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu nebo nebytového prostoru.
3. Vlastníci (uživatelé nebo nájemci) bytů a nebytových prostor jsou povinni při výkonu svých práv dbát, aby neomezili či nebránili výkonu práv ostatních vlastníků (uživatelů nebo nájemců). Výkon práv a povinností vyplývajících z vlastnického (uživatelského nebo nájemního) vztahu nesmí bez právního důvodu zasahovat do práv a oprávněných zájmů ostatních vlastníků (uživatelů nebo nájemců) a nesmí být v rozporu s dobrými mravy.
4. Člen výboru Společenství nebo správce nebo jimi pověřené osoby jsou po předchozím oznámení včetně oznámení termínu vlastníkově (uživateli nebo nájemci) oprávněny vstoupit do bytu či nebytového prostoru za účelem zjištění technického stavu bytu nebo nebytového prostoru, provedení kontroly, odečtu případně výměny měřiče spotřeby tepla či studené, teplé vody – vodoměru.
5. V zájmu předcházení násilného otevření bytu nebo nebytového prostoru z důvodu havárie se doporučuje v případě déle trvající nepřítomnosti vlastníka (uživatele nebo nájemce) oznámit výboru Společenství nebo správci místo přechodného pobytu – adresu, telefon apod. nebo telefon osoby, zmocněné ke zpřístupnění bytu.
6. Ve výjimečných případech (havárie, ohrožení života a zdraví osob, bezprostředně hrozící škoda na majetku) může být zajištěno zpřístupnění bytu nebo nebytového i bez souhlasu vlastníka (uživatele nebo nájemce), avšak za asistence Policie České republiky. O takovém zpřístupnění bytu nebo nebytového prostoru člen výboru Společenství nebo správce vyrozumí vlastníka (uživatele nebo nájemce) a zajistí pořízení policejního protokolu.

Čl. 4

Klid v domě

1. Vlastníci (uživatelé nebo nájemci) jsou povinni užívat byt nebo nebytový prostor v souladu s dobrými mravy tak, aby neobtěžovali ostatní vlastníky (uživatele nebo nájemce) nadměrným hlukem a pachem.
2. V době od 22,00 hod. do 6,00 hod. jsou vlastníci (uživatelé nebo nájemci) a osoby s nimi společně užívající jednotku povinni dodržovat noční klid v celém domě.
3. Vlastníci (uživatelé nebo nájemci) jsou povinni zdržet se činností, které vyvolávají nadměrný hluk apod., ve dnech pracovního volna, pracovního klidu a ve dnech, které jsou státem uznaným svátkem, pokud nebude v jednotlivých případech domluveno jinak.

Čl. 5

Zajištění pořádku a čistoty v domě (vč. výtahů) a jeho okolí

1. Vlastníci (uživatelé nebo nájemci) jsou povinni udržovat v domě pořádek a čistotu. Vlastníci (uživatelé nebo nájemci) bytů a nebytových prostor jsou povinni podílet se na úklidu společných prostor v domě, zametání a mytí schodů a chodeb, mytí a čištění schodišťových oken, úklid výtahů, zábradlí, osvětlovacích zařízení, vchodových dveří a odklizení sněhu z chodníků přilehlých k domu v zimním období, pokud toto není zajištěno správcem či specializovanou firmou (nebo jiným způsobem).
2. Vlastník (uživatel, nájemce nebo jiná zjištěná osoba) je povinen neprodleně odstranit jakékoliv mimořádné znečištění společných prostor v domě, chodníků, přilehlých pozemků apod., které způsobil, jinak bude odstraněno na jeho náklad.
3. Úklid jednotlivých jednotek zajišťují jejich jednotliví vlastníci (uživatelé nebo nájemci) na vlastní náklad.

Čl. 6

Otevírání a zavírání domu

1. Vlastníci (uživatelé nebo nájemci) jsou povinni uzamykat (případně kontrolovat funkčnost automatického uzamykacího zařízení) hlavní vchodové dveře do objektu po celých 24 hodin denně. Toto jsou povinni respektovat i osoby, které s vlastníky (uživateli nebo nájemci) jednotku užívají.
2. Vlastník jednotky obdrží (po uhrazení nákladů) takový počet klíčů (čipů) od hlavních vchodových dveří do objektu, který odpovídá maximálně počtu hlášených uživatelů bytové jednotky, navýšený o 1. Vlastník je povinen neprodleně hlásit ztrátu vstupního čipu.
3. Vlastník jednotky obdrží (po uhrazení nákladů) takový počet klíčů od ostatních dveří uzamykatelných vlastníky přístupných prostor objektu, který odpovídá maximálně počtu hlášených uživatelů bytové jednotky.
4. Klíče od běžně nepřístupných společných prostor (kotelna, technické a úklidové místnosti, ...) a zařízení domu, včetně těch prostor, kde je umístěn hlavní uzávěr plynu a vody, jsou uloženy u správce a dále u členů výboru Společenství.

Čl. 7

Užívání bytů a společných částí (prostorů a zařízení) domu (vč. výtahů)

1. Společné části domu se užívají k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních vlastníků (uživatelů nebo nájemců) v domě. Umísťování jakýchkoliv předmětů nepatřících k vybavení domu, není ve společných prostorách dovoleno, a to zejména z důvodů požárních, bezpečnostních a hygienických.

2. Vlastníci (uživatelé nebo nájemci) jsou povinni zejména:

a. umožnit přístup k uzávěrům vody, plynu, kanalizace elektrické energie apod., měřičům, čistícím zařízením vodovodních odpadů,

b. zabezpečit, aby v bytech a nebytových prostorách nebyly ukládány látky snadno vznětlivé či jinak nebezpečné a nebylo užíváno otevřeného ohně jinak než pod dozorem,

c. zabezpečit, aby věci uložené v bytech a nebytových prostorách nebyly zdrojem šíření hmyzu či hlodavců a pachů a pod.

3. Květiny v oknech, na balkonech, terasách musí být zabezpečeny proti pádu. Při zalévání je třeba dbát na to, aby voda nestékala a nesmáčela zdi.

4. Pro stavbu a instalaci venkovních rozhlasových, televizních, satelitních a jiných antén pro příjem a vysílání signálů a jejich svodů je nutný souhlas Společenství.

5. Ve společných částech domů, na venkovním plášti domu a na nosných zdech v bytech a společných prostorách včetně prostor garážových stání je zakázáno provádět jakékoliv stavební úpravy bez souhlasu Shromáždění společenství a stavebního odboru ÚMČ.

6. Ve společných částech domu je přísně zakázáno kouřit.

Čl. 8

Držení domácích zvířat

Vlastník (uživatel nebo nájemce) bytu nebo nebytového prostoru nese plnou odpovědnost za domácí zvířata, která jsou v jeho bytě nebo nebytovém prostoru držena a současně je povinen dbát, aby nedocházelo k rušení užívacího práva ostatních obyvatel domu a byla dodržena čistota v domě, na chodnících a přilehlých pozemcích.

Čl. 9

Parkování motorových vozidel

Parkování motorových vozidel je upraveno provozním řádem garážových stání.

Čl. 10

Sankce

V případě, že vlastník (uživatel nebo nájemce) bytu nebo nebytového prostoru poruší domovní řád či provozního řád garáží a garážových stání, je povinen uhradit na účet Společenství vlastníků jednotek domu RADOTÍN – Praha 5 č.p. 1556 za každé takovéto porušení peněžní pokutu ve výši 1000 Kč (slovy: jeden tisíc korun českých) společně s plnou náhradou případné škody způsobené tímto porušením.