

Domovní řád

PLATNOST OD 1 . 1 . 201

Článek I

Úvodní ustanovení

- (1) Cílem tohoto domovního řádu (dále jen „řád“) je dosáhnout řádného užívání a ochrany domu, bytů a nebytových prostor, jakož i společných prostor a zařízení v domě a na přilehlých pozemcích, jež jsou ve vlastnictví Společenství Praha 10 – Hostivař č.p. 1488 (vše dále jen „lokalita“).
- (2) Pro účely tohoto řádu se rozumí „budovou“ obytný dům č. p. 1488, postavený na pozemku parcelní číslo 1818/217, k. ú. Hostivař 732052, obec Praha.
- (3) Pro účely tohoto řádu se rozumí „pozemky“ pozemky ve vlastnictví Společenství Praha 10 – Hostivař č.p. 1488 na parcele číslo 1818/236, 1818/240, 1818/241, 1818/328 a 1818/253, k. ú. Hostivař 732052, obec Praha.
- (4) Tento řád stanovuje zásady pro řádný provoz bytových a nebytových jednotek a zařízení v lokalitě, pořádek i zachování dobrých vzájemných vztahů mezi vlastníky.

Článek II

Užívání objektů a zařízení

- (1) Byty, nebytové prostory, jejich společné prostory a pozemky (dále jen „objekty“), musí být udržovány v řádném stavu, aby se neznechodily 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.
- (2) Za účelem řádného a zdravotně nezávadného užívání dvoru ve vnitrobloku budovy je do tohoto prostoru zakázán vstup se zvířaty.
- (3) Opravy a náklady spojené s údržbou bytu či nebytového prostoru zajišťuje jejich vlastník. Opravy společných prostor a zařízení zajišťuje na náklady spoluvlastníků správce objektu.

Článek III

Informační zařízení

- (1) Vývěsky, nápisy a jiná informační zařízení na domovních průčelích, fasádě a uvnitř objektu mohou být umístěna jen se svolením všech spoluvlastníků dotčeného objektu.
- (2) Vlastník bytu nebo nebytového prostoru je povinen instalovat a udržovat aktuální svou jmenovku na zvonkovém panelu, poštovní schránce a zvonku u vstupních dveří do bytu nebo nebytového prostoru.

Článek IV

Společné prostory a zařízení

- (1) Základní práva a povinnosti vlastníků a správce nemovitostí upravuje Občanský zákoník, zákon č. 72/1994 Sb. a zákon o nájmu a pronájmu nebytových prostor.
- (2) Společný 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.
- (3) Pro umístění dětských kočárků a jízdních kol je určen zvláštní prostor – **kočárkárna**, přičemž přednost mají dětské kočárky. Umísťování kočárků a jízdních kol v jiných společných prostorech (pod schodištěm, na chodbách apod.) je přípustné jen se svolením všech spoluvlastníků objektu. Ve společných prostorech objektu (s výjimkou podzemních garáží) je zakázáno umísťovat motorová vozidla všeho druhu.
- (4) Odpovědnost za pořádek a čistotu v objektu a údržbu přístupových chodníků má jeho vlastník.

- (5) Zaviní-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.
- (6) Smetí a odpadky se vysypávají pouze do nádob k tomu určených a takovým způsobem, aby byla zachována co největší čistota. **Je zakázáno jakékoli, i krátkodobé, odkládání smetí a odpadků ve společných prostorech a zařízeních objektu**, mimo míst k tomu určených, a to včetně zádveří jednotek. Nádoby na domovní odpad musí být umístěny jen na místech k tomu určených.
- (7) Údržbu zařízení pro civilní ochranu zajišťuje správce objektu podle zvláštních předpisů.
- (8) Využívání společných prostor v objektu jako sušáren, prádelen apod. k jiným účelům než odpovídající jejich povaze (např. k soukromému podnikání), je možno jen se souhlasem všech spoluvlastníků dotčeného objektu.
- (9) Ve společných prostorech a zařízeních objektu **je zakázáno kouření, užívání alkoholických, omamných látek a manipulace s otevřeným ohněm.**

Článek V

Stavební úpravy a jiné změny v objektech

- (1) 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 příčky, přemísťovat vchod (dveře) do místnosti, zřizovat u objektu kůlny, přístavky, garáže apod.
- (2) Zřízení venkovní antény pro rozhlas, televizi a satelit je možné jen se souhlasem vlastníka event. správce za předpokladu, že tuto práci provede příslušná odborná firma. Úhradu nákladů na odstranění vzniklých závad hradí vlastník antény. Soukromé antény mohou být umístovány na balkonech a oknech jen v tom případě, že neomezují jakýmkoli způsobem spoluvlastníky a spolubydlící, nezasahují do prostoru ostatních jednotek 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.
- (3) V žádném případě není možné bez souhlasu vlastníků, popřípadě správce, provádět takové stavební úpravy, které mění jakýmkoli způsobem vzhled budovy či vzhled společných částí domu (zákon č. 72/1994 Sb., §13, odstavec 3).

Článek VI

Sklepy a sklepní prostory

- (1) Přidělené sklepní prostory je nutno udržovat v čistotě a pořádku. Jsou-li ve sklepě ukládány potraviny, učiní jeho uživatel taková opatření, aby nebyly zdrojem výskytu hmyzu a hlodavců. V opačném případě uhradí náklady na případnou deratizaci a dezinfekci, kterou je nutno provést.
- (2) 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.
- (3) Ve sklepních prostorech, včetně přidělených sklepních boxů, je nutné dodržovat všechna bezpečnostní a protipožární opatření. Zejména je zde **zákaz kouření a manipulace s otevřeným ohněm**. Zdržování osob nebydlících v objektu je zde rovněž zakázáno.
- (4) V bytě, na schodech, chodbách, balkónech apod. se nesmí štípat dříví ani roztloukat uhlí. Dříví se nesmí štípat ani ve sklepě.

Článek VII

Garáže, garážová stání a jejich užívání

- (1) Garáže a garážová stání se mohou užívat jen k účelům, ke kterým byla vybudována. Musí být udržovány v čistotě a pořádku.

- (2) Každý **spoluvlastník / nájemce garážového stání je v rámci udržování čistoty a pořádku povinen uvolnit své stání za účelem provedení pravidelného strojového čištění**. Informace o termínu strojového čištění je na vstupech a výstupech do / z prostor garážových stání umístována s min. 7 denním předstihem.
- (3) Kterýkoli spoluvlastník / nájemce je oprávněn užívat v rozsahu nezbytně nutném přístupovou rampu, vnitřní komunikace a únikové východy z garážových stání.
- (4) Přístupová rampa, vnitřní komunikace ani prostory v okolí únikových východů z garáží a garážových stání nesmí být užívány k odstavení nebo parkování vozidel.
- (5) 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 břemeni vztahují.

Článek VIII

Technické vybavení budov

- (1) Technické vybavení budov (výtahy, telefony, ústřední topná zařízení, schodišťová osvětlení atd.) lze užívat jedině za podmínek stanovených příslušnými provozními předpisy. Zneužívat technické vybavení budovy není dovoleno (např. blokování tlačítka osvětlení, zasahování do regulace rozvodů topných systémů).
- (2) Vstupovat na střechu nebo terasu může jen oprávněná osoba se souhlasem vlastníka objektu.
- (3) K hlavním uzávěrům vody, kanalizačním čistícím 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.
- (4) 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 břemeni vztahují.

Článek IX

Klid v objektech a jejich okolí

- (1) Vlastníci bytů, jejich spolubydlíci, nájemníci apod. jsou povinni chovat se v objektech a jejich okolí tak, aby neobtěžovali sousedy nadměrným hlukem.
- (2) **Doba nočního klidu je stanovena od 22.00 hod do 6.00 hod ráno**. V této době se musí každý vyvarovat jakéhokoli 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.
- (3) Je zakázáno nad míru přiměřenou poměrům obtěžovat sousedy prachem, popílkem, kouřem, plyny, parami, pachy, pevnými a tekutými odpady, světlem, stíněním a vibracemi.
- (4) **Hřiště ve dvoře vnitrobloku budovy může být užíváno 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.
- (5) Vlastníci či nájemníci sousedních pozemků a jednotek jsou povinni umožnit na nezbytnou dobu a v nezbytné míře vstup na své pozemky a jednotky, popř. na stavby, pokud to nezbytně vyžaduje údržba a obhospodařování sousedního pozemku, jednotky nebo staveb. Vznikne-li škoda na pozemku, jednotce nebo stavbě, je ten, kdo škodu způsobil, povinen ji nahradit.

Článek X

Chov a držení zvířat

- (1) Chov a držení zvířat řeší platná vyhláška o chovu a držení zvířat na území hlavního města Prahy.
- (2) Pohyb zvířat po lokalitě a budově je omezen, viz Článek II, odst. (2) tohoto řádu.
- (3) Vlastníci a nájemci jednotek mohou chovat jen takový počet domácích zvířat takového druhu, který neobtěžuje zvláště hlukem a zápachem ostatní obyvatele domu.
- (4) Vlastníci a nájemci jednotek jsou plně odpovědní za jimi chovaná zvířata. Při tom zejména zajistí, aby zvířata nenarušovala výkon vlastnických a užívacích práv ostatních vlastníků a uživatelů budovy a pozemků v lokalitě.
- (5) Znečištění společných částí a zařízení chovanými zvířaty jsou jejich vlastníci povinni odstranit, jinak může být odstraněno na jejich náklady.
- (6) Škody, které zvířata způsobí, jsou jejich majitelé povinni uhradit.

Článek XI

Zavírání objektů, klíče a jejich používání

- (1) Vstupní čipy a dálkové ovladače od hlavních domovních dveří nebo garážových vrat do prostor garážových stání zajistí správce, popř. pověřené osoby, jen vlastníkům bytů a garážových stání v domě.
- (2) Klíče od uzamykatelných společných prostor v domě od místností, kde jsou uzávěry vodovodů a plynů jsou uloženy u správce domu, popř. u pověřených osob.
- (3) Objekt je trvale uzavřen. Vstup je umožněn pomocí čipu, dálkového ovladače nebo domovního telefonu.

Článek XII

Povinnosti při vzniku požáru

- (1) Každý je povinen počínat si tak, aby nedošlo ke vzniku požáru.
- (2) 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 telefonní číslo 150 a správci objektu.**
- (3) Požární řád a požární poplachové směrnice jsou nedílnou součástí domovního řádu.

Článek XIII

Závěrečná ustanovení

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

V Praze, dne . 10. 201

Výbor společenství

Společenství

Bratislavská 1488/6, 102 00 Praha 10

1488 h