

DOMOVNÍ ŘÁD

Čl.1

Úvodní ustanovení

1. Tento domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání bytového domu Křejského 1512-1513-1514, 149 00 Praha 4.
2. Domovní řád je zpracován v souladu se Stanovami Společenství vlastníků jednotek Křejského 1512-1513-1514, schválenými shromážděním vlastníků dne 30.10.2012.
3. Domovní řád slouží k tomu, aby se zde obyvatelům spokojeně žilo a aby byla zajištěna jejich bezpečnost.
4. Domovní řád přispívá k tomu, aby dům byl řádně užíván, udržován na patřičné úrovni, aby bylo zabráněno jeho poškozování a znehodnocování a tím minimalizovány náklady na jeho údržbu a opravy.
5. Domovní řád je závazný pro všechny vlastníky jednotek, nájemce jednotek, podnájemce jednotek, osoby užívající jednotky z jiných důvodů a návštěvníky budovy.

Čl. 2

Základní pojmy

1. Bytový dům v ulici Křejského č.p 1512, č.p. 1513 a č.p. 1514 tvoří bytové jednotky, nebytové jednotky a společné části.
2. Bytem se rozumí soubor místností, které jsou určeny k bydlení. Společné části domu tvoří vchody, vstupní haly, chodby, schodiště, propojovací chodby tří sekcí, výtahy, suterénní místnosti a společná zařízení domu.
3. Uživatelem bytu se rozumí vlastník (spoluvlastník) bytu, nájemce bytu, podnájemce bytu, osoba, která užívá byt na základě jiného věcného práva (zejm. věcné břemeno bytu, věcné břemeno užívání), další osoby, které užívají byt z jiného důvodu a osoby, které spolu s předešlými osobami sdílí společnou domácnost.

Čl.3

Práva a povinnosti uživatelů bytů

1. Práva a povinnosti uživatelů bytů jsou stanoveny obecně závaznými právními předpisy, především zákonem č.72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů, občanským zákoníkem v platném znění a Stanovami Společenství vlastníků jednotek Křejského 1512-1513-1514, schválenými shromážděním vlastníků dne 30.10.2012.
2. Uživatelé bytů jsou povinni při výkonu svých práv dbát, aby bylo v domě vytvořeno prostředí zajišťující i ostatním uživatelům bytů výkon jejich práv.
3. Výkon práv a povinností vyplývající z vlastnického vztahu nesmí bez právního důvodu zasahovat do práv a oprávněných zájmů jiných osob a nesmí být v rozporu s dobrými mravy a slušnými sousedskými vztahy.
4. Vlastník bytu, který poskytne byt do pronájmu nebo jej přenechá k dočasnému užívání jiné osobě, je odpovědný za to, že tyto osoby budou v plném rozsahu dodržovat domovní řád.
5. Uživatel bytu je povinen po předchozím oznámení umožnit vstup do bytu, pokud to vyžadují úpravy, provoz a opravy ostatních bytů, popř. domu jako celku.
6. Uživatel bytu je povinen umožnit instalaci a údržbu zařízení pro měření spotřeby tepla a vody v bytě a umožnit odečet naměřených hodnot.
7. Každý vlastník bytu si na vlastní náklady může byt zdokonalovat. Jakákoliv stavební úprava však se řídí příslušnými ustanoveními stavebního zákona a dalšími právními předpisy vydanými k provedení stavebního zákona. Uživatel bytu je povinen v dostatečném časovém předstihu oznámit provádění stavebních prací výboru SVJ a informovat o provádění stavebních prací ostatní uživatele jednotek vyvěšením této informace v dostatečném předstihu s uvedením doby provádění na informační desku SVJ. Bez souhlasu výboru a případně bez projednání se stavebním úřadem není dovoleno provádět zejména takové opravy bytu a jeho zařízení, jimiž by byl měněn způsob užívání, velikost spoluvlastnických podílů, jednotný vzhled domu, ohrožena jeho statika, požární bezpečnost nebo jinak narušena funkčnost technického zařízení domu (vytápění, voda, elektrotechnika, vzduchotechnika, domácí telefon, výtah, televizní anténa apod.). Jedná se zejména o vysekávání otvorů, zazdívání, prorážení nebo výměnu oken, přemístování dveří, odstraňování nebo zřizování přiček, výměnu podlahových krytin s možnými dopady na zhoršení kročejové izolace apod.
8. Výbor může vyvinout činnost směřující k odstranění věci upravené bez zákonných povolení tak, aby byly uvedeny ve stanovené lhůtě do původního stavu.
9. Každý, kdo provádí úpravy ve svém bytě, odpovídá za to, že tím nezpůsobil škodu v jiných bytech nebo ve společných prostorách. Pokud se tak stane, musí tyto škody uhradit.

10. Uživatelé bytů jsou povinni oznamovat výboru SVJ změny v počtu bydlících osob, a to do třiceti dnů ode dne, kdy ke změně došlo.
11. Vlastníci bytů sdělí bez zbytečného odkladu výboru SVJ převod vlastnictví na jinou osobu.

Čl. 4

Užívání společných částí domu

1. Společné prostory v domě slouží pouze k účelu, ke kterému jsou určeny.
2. Na chodbách a schodištích nesmí být z provozního a bezpečnostního hlediska umístěny žádné předměty (krátkodobé odložení je možné jen po odsouhlasení ve výboru SVJ).
3. Výtah může obsluhovat pouze osoba starší 10 let.
4. Není dovolena jakákoliv manipulace s protipožárního zařízení (hasicí přístroje, hydranty apod.) či jeho poškození.
5. Nikde v domě nesmí být ukládány látky výbušné, třaskavé, snadno vznětlivé či jinak nebezpečné. Je zakázáno užívání otevřeného ohně.
6. Uživatel bytu nesmí umísťovat na vnější konstrukci domu (lodžie, zábradlí, okna, fasáda) jakákoliv zařízení a předměty (např. satelit).
7. Jednotlivé vstupy do domu jsou vybaveny elektronickým uzamykatelným systémem. Uživatelé bytu jsou povinni zajistit, že po vstupu do domu nebo při odchodu z domu došlo k uzamčení dveří.
8. Při odchodu ze sklepního prostoru se uzamknou dveře a zajistí se čipem.
9. Okna ve společných prostorách musí být dobře uzavřena. Platí zásada: „kdo okno k nutnému vyvětrání otevře, také ho zase zavře“.
10. Pokud někdo ve společných prostorách způsobí nepořádek (např. při mytí kola, kočárku, stěhování nábytku, úprav v bytě apod.), je povinen po sobě uklidit. To se týká i chodníku před domem a přilehlých zatravněných ploch.

Čl. 5

Zajištění pořádku a klidu v domě

1. Všichni obyvatelé domu jsou povinni dbát v domě na pořádek a čistotu. To se týká jak bytů, tak společných prostor a sklepních kójí. Špína a nepořádek znamenají chátřání domu, výskyt hmyzu a hlodavců.
2. Ve všech společných prostorách jsou zakázány kouření, konzumace (aplikace) alkoholických nápojů, návykových, omamných a psychotropních látek a jedů.

3. Je rovněž zakázáno cokoli vyhazovat či vylévat z oken. To se týká i nedopalků cigaret.
4. Květiny v oknech a na lodžích musí být zabezpečeny proti pádu. Při zalévání nutno dbát, aby voda nestékala po fasádě domu a na lodžie v nižších patrech.
5. Z důvodů hygienického a epidemiologického není dovoleno krmení holubů a jiného ptactva na lodžích a parapetech oken bytů a schodišť.
6. Uživatel bytu nese plnou odpovědnost za domácí zvířata, která jsou v bytě držena. Zejména dbá, aby jejich držení nebyl narušen klid ostatních uživatelů bytů a byla udržována čistota v domě i mimo dům.
7. O chování více než jednoho zvířete musí být informován výbor SVJ. Chov nebezpečného zvířete hlásí výboru SVJ uživatel bytu vždy.
8. Uživatelé bytů jsou povinni dbát, aby neobtěžovali ostatní uživatele nadměrným hlukem. V době od 22.00 hodin do 6.00 hodin jsou povinni dodržovat noční klid.
9. V době nočního klidu není dovoleno hrát na hudební nástroje, zpívat, hlučně se bavit, používat vysavače prachu, pračky a jiné hlučné přístroje a vykonávat jakoukoli činnost způsobující hluk. Je třeba přiměřeně ztlumit rozhlas, televizor, příp. jiný přehrávač.
10. Provádí-li uživatel bytu úpravy a opravy způsobující nadměrný hluk (vrtání, broušení, sekání apod.), smí tak činit jen v denní době (od 8:00 do 19.00) a pokud možno mimo dny pracovního klidu.
11. Všichni obyvatelé domu mají zákaz vpustit do domu cizí a neznámé osoby. Pokud se někdo takový v domě přesto objeví, je nutné ho okamžitě vykázat. Do domu lze umožnit vstup pouze vlastním návštěvám, dodavatelům služeb, výrobcům nebo zhotovitelům díla, které bude uživatel jednotky zpravidla doprovázet již od vchodových dveří.

Čl. 6

Závěrečná ustanovení

1. Pokud dojde k porušení tohoto domovního řádu a jsou potíže s odstraněním následků takového porušení, je o tom informováno shromáždění vlastníků SVJ, včetně uvedení jména viníka. Situace je pak řešena právní cestou.
2. Uživatelům bytů se doporučuje pravidelně sledovat skleněnou vývěsku u hlavního vchodu do domu. Jsou tam zveřejňovány aktuální provozní záležitosti a informace důležité pro všechny uživatele bytů.
3. Domovní řád byl schválen shromážděním SVJ dne 25.9.2013 a tímto dnem také nabývá účinnosti.