

Společenství pro dům Habartická 496 – 503, Praha 9 /SPD/ DOMOVNÍ ŘÁD

Čl.1.

Úvodní ustanovení

Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání domu, bytů, nebytových prostor a společných částí domů v domě Habartická 496-503(dále jen SPD), přičemž základní úprava vzájemných práv a povinností vlastníků domů a nájemců bytových a nebytových prostor je stanovena Občanským zákoníkem, Zákonem č.72/1994 Sb. a Stanovami SPD.

Čl.2.

Základní pojmy

1. Bytem se rozumí soubor místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k bydlení.
2. Nebytové prostory jsou jednotlivé místnosti, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení. Nebytovými prostory nejsou příslušenství k bytu a společné prostory domu.
3. Příslušenství k bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem používány.
4. Společnými prostory domu jsou části domu určené pro společné užívání, zejména základy, střecha, hlavní svíslé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, prádelny, sušárny, kočárkárny, rozvody tepla a teplé vody, kanalizace, plynu, elektřiny, společné antény, a to i když jsou umístěny mimo dům.
5. Vlastníkem (bytu či nebytového prostoru) se rozumí osoba nebo osoby, které jsou zapsány jako majitelé u Katastrálního úřadu pro hlavní město Praha.
6. Podnájemníkem se rozumí osoba nebo osoby, které mají od jednoho vlastníka pronajatý byt či nebytový prostor domu.
7. Nájemníkem se rozumí osoba či osoby, včetně právnických osob, které mají pronajatý společný prostor domu, nebo jeho část.

Čl.3.

Práva a povinnosti užívání bytu

1. Práva a povinnosti z užívání bytu upravuje hlava sedmá Občanského zákoníku.
2. Vlastník bytu (uživatel) je povinen po předchozím oznámení SPD, správce nebo organizace provádějící odpočty měřidel, umožnit přístup do bytu či nebytového prostoru za účelem zjištění technického stavu a provedení oprav, odpočtů, kontroly, případně výměny měřidel tepla, teplé a studené vody.
3. Ve výjimečných situacích (havárie, ohrožení života a zdraví, bezprostředně hrozící škoda na majetku) má SPD právo zajistit zpřístupnění bytu za policejní asistence i bez souhlasu vlastníka. O tomto zásahu pořídí výbor SPD písemný protokol a vhodným způsobem vlastníka neprodleně vyrozumí. V zájmu předcházení násilného otevření bytu nebo nebytového prostoru z výše uvedených důvodů, se doporučuje v případě dlouhodobé nepřítomnosti vlastníka nebo uživatele bytu (nebytového prostoru) oznámit výboru SPD místo pobytu nebo telefon osoby zplnomocněné ke zpřístupnění bytu (nebytového prostoru).
4. Vlastníci bytů a nájemci nebytových prostor a společných prostor jsou povinni při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním vlastníkům (uživatelům) nerušený výkon jejich práv. Výkon práv a povinností vyplývajících z vlastnického či nájemního vztahu nesmí bez právního důvodu zasahovat do práv a oprávněných zájmů jiných osob a nesmí být v rozporu s dobrými mravy.
5. Vlastník nesmí provádět stavební úpravy v bytě bez předchozího souhlasu výboru SPD tam, kde je zákonem souhlas vyžadován. V případě porušení této povinnosti, je vlastník povinen uvést věc do původního stavu na vlastní náklady a uhradit veškeré škody, které v této souvislosti vznikly ostatním vlastníkům.

Čl.4.

Držení domácích zvířat

1. Vlastník bytu (uživatel) a příslušníci jeho společné domácnosti nesou plnou odpovědnost za domácí zvířata, která jsou v bytě držena. Je současně povinen dbát, aby nedocházelo k rušení užívacího práva ostatních obyvatel domu, k jejich obtěžování pachy nebo hlukem a aby byla dodržována čistota v domě.
2. V zájmu zachování hygieny, čistoty a pořádku v domě, bezpečného a klidného občanského soužití je držitel domácího zvířete povinen zejména:
 - a) ve společných prostorech domu a jeho okolí zamezit volnému pobíhání jím držovaných zvířat.
 - b) dbát, aby domácí zvířata neznečišťovala společné prostory, jakož i venkovní okolí domu, a dojde-li k znečištění, je povinen znečištění odstranit.

c) důsledně dbát základních pravidel hygieny a čistoty, ochrany zdraví a bezpečnosti spoluobčanů, pečovat o to, aby držení zvířat nedávalo podnět k rušení občanského soužití a dobrých mravů v domě.

Čl.5.

Užívání společných částí (prostor a zařízení) domu

1. Společné části domu se užívají jen k účelům odpovídajícím jejich povaze a určením tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních vlastníků v domě. Umístování jakýchkoliv předmětů nepatřících k vybavení domu není ve společných prostorech povoleno. Vlastníci (uživatelé) jsou povinni zejména:
 - a) umožnit přístup k uzávěrům, hydrantům a měřičům.
 - b) zabezpečit, aby v domě nebyly ukládány látky snadno vznětlivé či jinak nebezpečné a nebylo užíváno otevřeného ohně
 - c) nekouřit ve společných prostorech domu
 - d) nekonzumovat alkohol na společných chodbách domu včetně venkovních vstupních částí domu.Tento zákaz platí obecně i pro návštěvníky.
2. Jsou-li v nebytových prostorech ukládány též potraviny, učiní vlastník (uživatel) opatření, aby uložené potraviny nebyly zdrojem šíření hmyzu a hlodavců, jakož i zdrojem nákazy ohrožující zdraví.

Čl.6.

Prádelny, sušárny, mandlovny

1. Způsob užívání prádelny, sušárny a mandloven stanoví výbor SPD.
2. U prádelny a mandloven je vlastník povinen bezodkladně po ukončení praní nebo mandlování uhradit poplatky za užívání, a to pověřené osobě v domě.

Čl.7.

Vyvěšování a vykládání věcí

1. Vlastníci (uživatelé) nesmí bez písemného souhlasu SPD umísťovat na vnější konstrukci domu, lodžii a oken, na fasádu a střechu a anténní stožár jakékoli zařízení a předměty.
2. Květiny v oknech, na balkónech apod. musí být zabezpečeny proti pádu. Při zalévání je třeba dbát na to, aby voda nestékala a nemáčela zdi.
3. Pro stavbu a instalaci venkovních, rozhlasových a televizních antén, satelitů a jejich svodů je třeba předchozího písemného souhlasu společenství. Stavební úřad může naříditi předložení nebo úpravu zařízení, která ohrožují stavební stav nemovitosti, bezpečnost okolí nebo ruší vzhled domu.

Čl.8.

Zajištění pořádku a čistoty domu

1. Vlastník (uživatel) a osoby s ním žijící ve společné domácnosti jsou povinni udržovat v domě pořádek a čistotu.
2. Vyklepávat koberce, rohožky apod. je možno pouze v místech k tomu určených.

Čl. 9.

Otevírání a zavírání domu

1. Dům bude neustále uzamčen. Všichni obyvatelé domu jsou povinni toto respektovat.
2. Klíče od společných prostor a zařízení domu, včetně těch prostorů, kde je umístěn hlavní uzávěr plynu, vody apod., jsou podle rozhodnutí výboru SPD uloženy na určeném místě.

Čl.10.

Klid v domě

1. Vlastníci (uživatelé) jakož i příslušníci společné domácnosti jsou povinni užívat byt v souladu s dobrými mravy tak, aby neobtěžovali ostatní vlastníky (uživatele) nadměrným hlukem a pachy.
2. V době nočního klidu, to je od 22:00 do 06:00 hod. je nutno zabránit jakémukoli hluku.
3. Stavební činnost lze provádět pouze v běžnou pracovní dobu v pracovních dnech od 8,00 do 19,00 hod., v sobotu od 8,00 do 16,00 hodin.

Čl.11.

Závěrečná ustanovení

1. Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti vyplývající z jiných obecně závazných právních předpisů.
2. Ustanovení domovního řádu se vztahují i na nájemce nebytových prostor v domě.
3. Dojde-li ke sporu ve vztazích upravených tímto domovním řádem, je nutno jej řešit dohodou, nebo u příslušného soudu.
4. Domovní řád byl schválen na 1. Shromáždění vlastníků jednotek v objektu Habartická 496 - 503 dne 23.05. 2007 a tímto dnem nabyl účinnosti. Doplnění domovního řádu ze dne 23.05. 2007 o bod d/čl. 5 bylo schváleno na schůzi Shromáždění vlastníků dne 29.04. 2010 a tímto dnem nabyl bod d) článku 5 účinnosti.