

Domovní řád

Společenství vlastníků jednotek

pro dům

Třinecká 672, Praha 18 – Letňany

1. Úvodní ustanovení

1.1 Výbor Společenství vlastníků jednotek pro dům Třinecká 672, Praha 18 - Letňany vydává tento domovní řád, jenž upravuje podmínky a způsob užívání bytů, garáží a nebytových prostor, jakož i společných částí zmíněných objektů.

1.2 Základní úprava vzájemných práv a povinností vlastníků je v této oblasti stanovena občanským zákoníkem.

1.3 Ustanovení tohoto domovního řádu se vztahují na všechny vlastníky a uživatele bytů a bytových jednotek a jejich návštěvy.

2. Základní pojmy

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

2.2 Garážovým stáním se rozumí vyznačená číslovaná plocha halové garáže, rozdělená na dvougaráže, určená pro parkování vozidla. Jako takové jsou garáže i kolaudovány.

2.3 Nebytové prostory jsou místnosti, či soubory místností, určené k podnikání rozhodnutím stavebního úřadu.

2.4 Společnými částmi domu jsou např. základy, střecha, fasáda, výtah, kočárkárna, sušárna, společná anténa, rozvody, vstupní hala, sklepní kóje, garážová stání apod.

3. Práva a povinnosti vlastníků

3.1 Každý vlastník má právo na nerušený výkon svých práv spojených s užíváním bytu, nebytového prostoru či garáže. Svým počínáním nesmí omezovat výkon práv ostatních vlastníků.

3.2 Vlastníci jsou povinni dodržovat požární bezpečnost. Není přípustné poškozovat protipožární zařízení objektu, jako jsou hasicí přístroje, hydranty, požární větráky, hlásiče apod.

3.3 Vlastník je povinen po předchozím oznámení umožnit přístup do bytu správci nebo jím pověřené osoby za účelem provedení odečtu nebo výměny měřidel.

3.4 Vlastníci, kteří se v bytě delší dobu nezdržují, zmocní k některým kontaktům se správcem objektu a výborem společenství jednotek svého zástupce.

3.5 Zjistí-li vlastník bytu, podnájemník bytu nebo nebytového prostoru či garáže záadu na společném zařízení, nahlásí ji neprodleně správci nebo výboru společenství.

3.6 K omezení zbytečného pohybu cizích osob je povinností správce objektu předem oznámit na domovní vývěsce datum a druh prací prováděných ve společných prostorách a na společných zařízeních.

4. Vyvěšování a ukládání věcí

4.1 Vlastníci nesmějí bez písemného povolení umísťovat na fasádu domu reklamy, zařízení na příjem TV signálu, světla, ani jiná technická zařízení (nebezpečí porušení izolačních vlastností pláště budov a pozbytí práva na záruku od zhotovitele).

4.2 V kočárkárně je možno ukládat pouze kola, dětské kočárky, sánky apod. Nelze tam skladovat např. přebytečný nábytek, díly na vozidla, matrace a jiné odložené věci.

4.3 Květiny v oknech musí být zabezpečeny proti pádu. Při zalévání je třeba dbát na to, aby voda nestékala po fasádě.

5. Zajištění pořádku a čistoty v domě

5.1 Vlastníci i nájemníci jsou povinni udržovat v objektech pořádek a čistotu. Správce zajišťuje provádění pravidelného úklidu v objektu v rámci schválených smluv s dodavatelem úklidových služeb.

5.2 Ve společných prostorách domu je otevírání oken dovoleno pouze po dobu potřebnou k nutnému odvětrání.

5.3 V prostorách, kde není instalováno automatické zhasínání, musí být při odchodu zhasnuto světlo.

5.4 Vyklepávat koberce, rohožky apod. je možno pouze na místech k tomu určených, mimo budovu.

5.5 Je zakázáno cokoliv vylévat nebo vyhazovat z oken.

5.6 Čištění obuvi, šatů, či vyčesávání domácích mazlíčků ve společných prostorách je zakázáno.

5.7 Znečištění společných prostor některým z vlastníků či nájemníků, musí tento uvést opět do pořádku.

5.8 Je zakázáno cokoliv odkládat, jak ve vstupní hale, tak u kontejnerů před domem.

5.9 V garážích smějí vlastníci či nájemci parkovat s vozidly jen na svých vyznačených místech. Není dovoleno ani krátkodobě parkovat na cizích parkovacích místech ani u vchodů, východů, vjezdů nebo výjezdů, či tak, že parkované vozidlo brání průjezdu, vjezdu nebo výjezdu jiným vozům.

5.10 Vjezd i výjezd z garáží musí být volný. Stejně tak i příjezdová cesta ke garážím.

5.11 V garážích, bytech, nebytových prostorách a sklepních kójiích není dovoleno ukládat snadno vznětlivé látky, jakož i toxické a výbušné látky.

5.12 Je zakázáno ve společných prostorách domu odkládat jakékoliv předměty s výjimkou prostor a předmětů zmíněných v tomto řádu (např. kola a kočárky v kočárkárně). Pokud bude znám vlastník předmětů, budou tyto odstraněny na jeho náklad. Pokud znám nebude, pak na náklad společenství.

5.13 Na chodbách domu není dovoleno ani na krátkou dobu odkládat jakékoliv odpadky z domácností (pytle, krabice, části nábytku apod.).

6. Otevírání, zavírání domu a garáží

6.1 Domy a garáže se trvale zavírají a zamykají. Poškození vstupních dveří nutno neprodleně nahlásit správci nebo výboru společenství.

6.2 Není dovoleno vpouštět do objektů cizí osoby.

6.3 Vstupní dveře není povoleno zakládat a bránit tak v jejich uzavření.

6.4 Je nutno řádně zamykat kočárkárnu.

7. Klid v domě

7.1 Klid v domě je stavem, který zvyšuje hodnotu jednotlivých bytů. Udržení klidu, tj. nedovolení rušivého hluku, je tedy v zájmu všech vlastníků. Rušivý hluk je zvuk, který je slyšitelný v kterémkoliv bytě a trvá déle než 10 min. během jedné hodiny.

7.2 V žádné části bytového a garážového objektu ani v přilehlých prostorách pod okny bytů není dovolen vytvářet rušivý hluk.

7.3 V době nočního klidu, tj. od 22:00 do 6:00 hod. platí zákaz vytváření hluku absolutně. Tím se rozumí například hra na hudební nástroje, zpěv, hlučná zábava, použití hlučných elektrických spotřebičů. Je také potřeba přiměřeně ztlumit zvuk všech rozhlasových a televizních přijímačů a jiné audiovizuální techniky.

7.4 Provádění rekonstrukcí a hlučných prací v bytech je nutné předem oznámit vývěskou ve vstupní hale (nebo výboru společenství) a jsou povoleny pouze v době od 8:00 do 20:00 hod.

7.5 Při krátkodobém a zdůvodnitelném vytváření hluku je nutné zachovat zvýšenou ohleduplnost vůči ostatním spolubydlícím, kteří jsou nemocní nebo mají děti.

8. Přestavby a úpravy

8.1 Po dobu záruky na provedené stavební práce není dovoleno vlastníkům odstraňovat závady stavebních prvků prostřednictvím třetích osob (ztráta záruky). Opravy je nutno objednávat písemně cestou správce.

8.2 Vlastníkům není povoleno provádět bez povolení změny vodovodního, elektrického, tepelného či jiného systému majícího vliv na společnou funkci užívanou i ostatními vlastníky. Stavební úpravy nesmějí ohrožovat statiku budov, bezpečnost objektů, či požární bezpečnost.

8.3 Není dovoleno pozměňovat úpravami barevnost fasády či celkový vzhled objektu bez náležitého projednání.

9. Držení domácích zvířat

9.1 Vlastník domácích zvířat je zodpovědný za případné škody, které zvířata způsobila jiným vlastníkům nebo společenství.

9.2 Jakékoliv znečištění společných prostor, včetně chodníků před domem, musí majitel neprodleně odstranit.

9.3 Vlastníci jednotek nesmějí být obtěžováni zápachem, hlukem nebo nebezpečností držených domácích zvířat.

10. Závěrečná ustanovení

11.1 Není dovoleno poškozovat nebo strhávat oznámení, informační tabule a jiné výstrahy.

11.2 Při každé výměně garážového stání, nebo prodeji bytu je povinností vlastníka informovat bez odkladu správce nebo výbor společenství.

11.3 Ve všech společných prostorách objektu je přísně zakázáno kouřit a manipulovat s otevřeným ohněm.

11.4 Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti vyplývající z jiných právních norem.

11.5 Porušení tohoto domovního řádu bude řešit výbor společenství vlastníků jednotek, členská schůze, případně správní orgán (místní obvodní úřad, policie), pokud není stanovena příslušnost soudu či jiného orgánu v souladu s právními předpisy.

11.6 Součástí domovního řádu jsou pravidla pro užívání garáží.

Pravidla pro užívání garáží

1. Někteří vlastníci bytů disponují trvalým užívacím právem k prostoru garáží, jedná se o tzv. společné prostory 2, dle prohlášení vlastníka budovy, resp. nejedná se o vlastnické právo k nemovitosti, vymezené v katastru nemovitostí (to se týká pouze části příjezdové cesty).

2. Parkování motorových vozidel na pohon LPG či CNG je zakázáno.

3. Prostor garáží slouží výlučně k parkování vozidel, nelze v něm skladovat jakékoliv hořlavé či nebezpečné látky, odpady, či jiné věcně nesouvisející věci s účelem parkování vozidel.

4. Uživatelé garáží jsou povinni umožnit osobám odpovědným za správu domu (výbor SVJ) zpřístupnění těchto prostor za účelem revizí a kontrol zařízení, které se zde nachází (domovní rozvody, požární revize aj.) a dále za účelem odvracení případné hrozící škody. Konkrétní práva a povinnosti stanovuje písemná dohoda o zpřístupnění, uzavřená mezi výborem SVJ a uživatelem garáže.

5. Užívací právo ke garáži je spojeno s vlastnictvím bytové jednotky v budově a nemůže být

předmětem samostatného prodeje, smluvní dočasné postoupení tohoto práva (pronájem/nájem) je možno s předchozím souhlasem výboru SVJ.

6. V případě jakékoliv změny dispozičního oprávnění s prostorem garážového stání, je třeba tuto změnu sdělit výboru SVJ nebo správci.

Společenství vlastníků jednotek pro dům Třinecká 672, Praha 18 – Letňany

Nabývá účinnost dnem 1. května 2018