

DOMOVNÍ ŘÁD

pro bytový dům v Praze 9, Žandovská čp.302 – 310.

Článek 1 Úvodní ustanovení

1. Společenství vlastníků jednotek domu v Praze 9, Žandovská ul. 302 - 310 (dále jen „správce“) zřízené podle zákona č.72/1994 Sb. (zákon o vlastnictví bytů) ve znění pozdějších předpisů ke správě domu v souladu se svými stanovami vydává k zajištění podmínek k plnému a nerušenému výkonu práv spojených s užíváním bytů a nebytových prostor, zabezpečení pořádku a čistoty v domě a v zájmu vytvoření příznivého prostředí pro občanské soužití tento domovní řád, kterým upravuje podmínky a způsob užívání bytů, nebytových prostorů a společných částí domu a pozemku Žandovská čp.302 – 310.
2. Domovním řádem jsou povinni se řídit uživatelé bytů i osoby žijící s nimi ve společné domácnosti, podnájemníci, případné návštěvy těchto osob a uživatelé nebytových prostor a jejich spolupracovníci, zaměstnanci a návštěvníci i ostatní osoby, které navštíví z jakéhokoliv důvodu dům. Pro všechny tyto osoby platí ustanovení domovního řádu přiměřeně jako pro samotné uživatele.
3. Domovním řádem nejsou nikterak dotčena práva a povinnosti jednotlivých fyzických a právnických osob vyplývající z občanského zákoníku a jiných obecně závazných předpisů a norem.

Článek 2 Základní pojmy

1. Pro účely tohoto domovního řádu se rozumí:
 - a) uživatelem je fyzická nebo právnická osoba, která je vlastníkem bytu nebo nájemcem bytu či nebytového prostoru;
 - b) užíváním bytu nebo nebytového prostoru jeho využívání v souladu s účelem, ke kterému je určen a to na základě vlastnického práva nebo nájemní smlouvy k bytu nebo nájemní smlouvy k nebytovému prostoru;
 - c) bytem místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení;
 - d) nebytovým prostorem místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení; nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu nebo příslušenství nebytového prostoru ani společné části domu;
 - e) příslušenstvím k bytu vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem užívány (např. komora situovaná mimo byt apod.);
 - f) společnými částmi domu části domu určené pro společné užívání, zejména pak základy, střecha, hlavní svíslé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, kočárkárny, výtahy, větrací šachty, rozvody tepla, rozvody teplé a studené vody, plynu a elektřiny (až k uzávěrům resp. jističům pro jednotlivé byty nebo nebytové prostory), odvody odpadních vod, společné antény, a to i jsou-li umístěny mimo dům.

Článek 3 Práva a povinnosti vyplývající z užívání bytu a nebytových prostor

1. Uživatelé jsou povinni řádně užívat byt nebo nebytový prostor, společné prostory a zařízení domu a k řádnému užívání vzájemně vytvářet podmínky. Přitom se řídí především obecně závaznými předpisy a tímto domovním řádem.

2. Uživatelé se musí zdržet všeho, čím by nad míru přiměřenou poměrům obtěžovali jiné nebo čím by vážně ohrožovali výkon jejich práv nebo co by bylo v rozporu s dobrými mravy. Zejména nesmí nad míru přiměřenou poměrům obtěžovat ostatní uživatele hlukem, prachem, popílkem, kouřem, plyny, parami, pachy, pevnými a tekutými odpady, světlem, stíněním, vibracemi apod.
3. Uživatelé musí zabezpečit, aby v jejich bytech nebo nebytových prostorách uložené věci, materiály a držaná zvířata neobtěžovala okolí zápachem a nebyly zdrojem šíření různých škodlivin a škůdců (např. nepříjemných nebo toxických výparů, plísní, hmyzu, hlodavců apod.).
4. Z provozních důvodů a/nebo pokud to nezbytně vyžadují úpravy, údržba a opravy ostatních bytů, nebytových a společných prostor a zařízení nebo nemovitosti jako celku, je uživatel bytu povinen po předchozím vyzvání umožnit správci přístup do bytu, především za účelem:
 - zjištění technického stavu bytu nebo nebytového prostoru,
 - instalace, kontroly a údržby zařízení pro měření tepla a vody,
 - odečtu naměřených hodnot ze zařízení pro měření tepla a vody,
 - údržby a oprav společných částí domu přístupných jen z bytu nebo nebytového prostoru,
 - aj.
5. 4. Ve výjimečných případech (ohrožení života, zdraví osob nebo majetku) je správce oprávněn zpřístupnit byt nebo nebytový prostor ve spolupráci s policií i bez souhlasu uživatele. O tomto zásahu správce neprodleně vyrozumí uživatel bytu nebo nebytového prostoru a o zásahu pořídí písemný protokol.
6. Aby se předcházelo případům, kdy v mimořádně naléhavých případech (např. havárie apod.) je nutno byt nebo nebytový prostor zpřístupnit bez předchozího souhlasu jeho uživatele se uživateli doporučuje, aby v případě déletrvajících nepřítomností zajistili možnost byt nebo nebytový prostor zpřístupnit jím pověřenou vhodnou osobou (zástupcem) a o tomto písemně informoval správce.

Článek 4 Požární ochrana

1. Základní povinnosti uživatelů v požární ochraně jsou dány obecně závaznými předpisy pro oblast požární ochrany a požárním řádem domu.
2. Každý uživatel je povinen si počínat tak, aby nezavdal příčinu ke vzniku požáru a neohrozil život a zdraví osob a majetek.
3. Ve společných prostorách je zakázáno ukládat hořlaviny a snadno vznětlivé či jinak nebezpečné látky a užívat otevřený oheň. Pro ukládání takových látek v bytech a nebytových prostorách platí obecně závazné předpisy pro oblast požární bezpečnosti, životního prostředí a hygieny.
4. Na přístupových cestách k bytům a nebytovým prostorám (ve vchodech, na chodbách a schodištích) je zakázáno umísťovat jakékoliv předměty, které by omezovaly volný průchod v případě vzniku požáru.
5. Uživatelé odpovídají za odstranění veškerých jimi zaviněných nedostatků a závad zjištěných při kontrole požární inspekci ve stanoveném termínu; v případě nesplnění této povinnosti na ně budou převedeny veškeré vzniklé sankce.
6. Při zdolávání požáru, živelních pohrom a jiných mimořádných událostí je každá osoba povinna poskytovat přiměřenou pomoc, nevystaví-li tím vážnému nebezpečí nebo ohrožení sebe nebo osoby blízké, anebo nebrání-li jí v tom důležitá okolnost.

Článek 5 Užívání společných prostor

1. Společné části domu mohou uživatelé používat jen k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení a to tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních uživatelů v domě.

2. Uživatelé jsou povinni při využívání uzamykatelných společných prostor (kočárkárny) zabezpečit, aby jimi uložené věci a materiály nebyly zdrojem škodlivin a škůdců (např. výparů, plísní, hmyzu, hlodavců apod.).
3. Poškodí-li uživatel (nebo osoba mající vztah k němu viz čl. 1 odst. 2) některou společnou část domu, jeho vybavení nebo zařízení, je povinen v co nejkratší době na své náklady vzniklé závady nebo poškození odstranit nebo opravit, jinak je správce oprávněn po předchozím upozornění tyto závady odstranit na jeho náklad.
4. Ve všech společných prostorách domu a ve výtahu je zakázáno kouřit.

Článek 6 Kočárkárny

1. Přístup do kočárkárny musí být umožněn všem uživatelům příslušné části domu.
2. Způsob užívání kočárkárny a přístup ke klíčům od ní stanoví po dohodě s uživateli příslušné části domu správce.

Článek 7 Vyvěšování a vykládání věcí

1. V přízemní chodbě každého vchodu domu je umístěna skříňka, kde jsou vyvěšovány veškeré informace, oznámení a sdělení správce pro uživatele. V tomto prostoru je rovněž vyvěšen pro informaci všech osob v domě „Domovní řád“, „Požární řád“ a „Poplachové směrnice“. Bez povolení správce není dovoleno ve společných prostorách vyvěšovat žádné jiné informační tabule, vývěsky, reklamní panely apod.
2. Uživatel nesmí bez povolení správce umísťovat na vnější konstrukce např. lodžii a oken, na fasádu, střechu a anténní stožáry jakékoliv zařízení a předměty. Tím není dotčena povinnost v zákonem určených případech vyžádat stavební povolení.
3. Věci umístěné v oknech, na lodžích apod. (např. rostliny) musí být zabezpečeny proti pádu. Při zalévání rostlin je třeba dbát na to, aby voda nestékala a nesmáčela zdi, okna nebo lodžie v nižších patrech..

Článek 8 Zajišťování pořádku a čistoty v domě

1. Uživatel a všechny osoby dle čl.1 odst. 2 jsou povinny udržovat v domě pořádek a čistotu a chránit společné části domu před jejich poškozováním a vandalismem.
2. Způsobí-li uživatel (nebo jiná osoba viz čl. 1 odst. 2) mimořádné znečištění společných prostor nebo pozemku je povinen toto znečištění neprodleně odstranit, jinak je správce oprávněn po předchozím upozornění znečištění odstranit na jeho náklad.
3. Je zakázáno vyhazovat jakékoliv odpadky (též oklepávat popel z cigaret a doutníků) z oken nebo lodžii. Vyklepávat koberce, rohožky apod. je možno pouze mimo objekt a to na místech k tomu určených.
4. Není dovoleno zametat nebo mýt lodžie tak, aby smetí padalo nebo voda stékala dolů na lodžie v nižších patrech.
5. Odpadky je možno odhazovat pouze do kontejnerů k tomu určených (pro směsný a tříděný odpad) a to takovým způsobem, aby byla zachována čistota i v jejich okolí. Předměty, pro jejichž odkládání nejsou tyto kontejnery určeny (rozměrné předměty, elektronika, lednice, suť, nebezpečný odpad apod.) jsou uživatelé povinni odkládat do k tomu určených kontejnerů zajišťovaných pravidelně obecním úřadem nebo předávat k likvidaci na určených sběrných místech (sběrných dvorech).

Článek 9 Chov a držení zvířat

1. Chovat zvířata v domě je možno pouze za podmínek stanovených obecně závaznými předpisy.
2. Uživatel nese plnou odpovědnost za zvířata, která jsou v bytě nebo nebytovém prostoru držena. Je povinen dbát, aby držení zvířat nedocházelo k rušení užívacího práva ostatních uživatelů, nebyla ohrožena bezpečnost a zdraví osob a byla dodržována čistota v domě a jeho nejbližším okolí (chodníky a travníkové plochy přilehlé k domu).
3. Uživatelé odpovídají za to, že chování jimi držných zvířat není na obtíž ostatním uživatelům, zvláště pak v době nočního klidu.

Článek 10 Otevírání a zavírání domu

1. Uživatelé jsou povinni dům zamykat.
2. Klíče od prostorů, kde jsou umístěny hlavní uzávěry plynu, vody apod. jsou uloženy podle rozhodnutí správce tak, aby k nim byl v případě nezbytné potřeby (např. havárie apod.) přístup.

Článek 11 Klid v domě

1. Uživatelé jsou povinni užívat byt, nebytové a společné prostory v souladu s dobrými mravy tak, aby ostatní uživatelé neobtěžovali nadměrným hlukem.
2. Uživatelé jsou povinni dodržovat noční klid v době od 22 hod. do 7 hod.
3. Noční klid jsou povinny dodržovat i ostatní osoby zdržující se v domě.

Článek 12 Zvláštní ustanovení

Neplnění povinností stanovených tímto domovním řádem a přestupky vůči jeho ustanovení budou řešeny takto:

- při méně závažném provinění napomenout viníka správcem a sjednáním nápravy;
- při závažnějších nebo opakovaných proviněních bude záležitost postoupena přestupkovému orgánu městského úřadu případně předána k řešení městské nebo státní policii.

Článek 13 Závěrečné ustanovení

1. Domovním řádem nejsou nikterak dotčena práva a povinnosti vyplývající z jiných obecně závazných předpisů a norem.
2. Domovní řád byl schválen a je platný dnem 1. června 2003.

Ing. Květoslava Binderová, v.r.

.....
předsedkyně výboru SVJ

Václav Vorlíček, v.r.

.....
místopředseda výboru SVJ