

Domovní řád

Společenství Evropská 530/26

Čl. 1

Užívání jednotky

1. Základní práva a povinnosti vlastníků jednotek upravuje zákon č. 72/1994 Sb. o vlastnictví bytů v platném znění, dále zákon č. 47/1992 Sb., občanský zákoník a Stanovy společenství.
2. Vlastník jednotky je povinen užívat jednotku, společné prostory domu a další součásti nemovitosti řádně podle jejich určení a pečovat o to, aby na majetku ve spoluvlastnictví nevznikla škoda. Za jiné než řádné užívání se považuje též činnost způsobující nadměrné opotřebovávání společných součástí nemovitosti.
3. Úpravy v jednotce je vlastník jednotky oprávněn provádět pouze v souladu s obecně závaznými právními předpisy (zejména např. zákon č. 183/2006 Sb., stavební řád, v platném znění). Při těchto úpravách nesmí zasahovat bez souhlasu výboru společenství do společných částí domu (viz prohlášení vlastníka). V případě zásahů do elektroinstalace a plynových rozvodů je povinen předat výboru kopii revizní zprávy. Zřizovat a provozovat předměty zejména na střeších a na fasádě lze jen po projednání s výborem společenství a to postupem s ním dohodnutým.
4. Vlastník jednotky je povinen učinit opatření, aby v případě naprosté nutnosti (únik plynu, porucha vodovodního potrubí nebo elektrického vedení, při požáru apod.) mohla být zpřístupněna jeho jednotka.

Čl. 2

Udržovací povinnosti výboru společenství

1. Výbor společenství je povinen zajišťovat na náklady společenství řádnou údržbu a opravy společných částí nemovitosti. Není povinen zajišťovat údržbu a opravy, za něž odpovídá vlastník jednotky.
2. Zjištěné závady a reklamace v jednotkách a společných prostorách uplatňují vlastníci jednotek písemně u výboru společenství nebo správce.

Čl. 3

Udržovací povinnosti vlastníka

1. Vlastníci jednotek jsou povinni zajišťovat na své náklady řádné a včasné provádění oprav v jednotce a všechny práce spojené s obvyklým udržováním jednotky, včetně jejího příslušenství.
2. Vlastníci jednotek jsou povinni neprodleně oznámit výboru společenství nebo správci potřebu těch oprav v jednotce, které má hradit společenství a umožnit jejich provedení, jinak odpovídají za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
3. Vlastníci jednotek jsou povinni bez zbytečného odkladu odstranit závady a poškození, která na společných částech nebo společném vybavení domu způsobili sami nebo osoby s nimi spjaté.

Čl. 4

Užívání prostor ke společnému užívání

1. Vchody, průchody, chodby, schodiště, dvůr, suterén a jiné společné prostory se udržují volně.
2. Kouření a užívání otevřeného ohně ve společných prostorách je zakázáno.
3. Umísťování jakýchkoli předmětů nepatřících k vybavení domu a nesloužících ke společnému užívání v prostorách k společnému užívání zásadně není dovoleno.
4. Způsobí-li vlastník jednotky nebo jiná zjištěná osoba spjatá s vlastníkem mimořádné znečištění společných prostor, chodníku nebo dvora, jsou povinni znečištění neprodleně odstranit, jinak bude odstraněno na jejich náklad.
5. Za znečištění společných prostor se považuje i zápach, zejména způsobený větráním dovnitř domu. Větrání prostor jednotlivých jednotek lze provádět výhradně ven.
6. Smetí a odpady se vysypávají pouze do nádob k tomu určených, na místě k tomu vyhrazeném a takovým způsobem, aby byla zachována čistota tohoto místa. Do nádob na odpady se nesmí dávat stavební odpad, kusy nábytku, elektrospotřebiče aj.
7. Pro bezpečnost osob a pořádek je objekt monitorován řádně označeným kamerovým systémem; v rozsahu schváleném výborem společenství a v případě dalšího zpracování obrazu i shromážděním. Systém musí odpovídat zákonu 101/2000 Sb. o ochraně osobních údajů, v platném znění.

Čl. 5 Zajištění pořádku, čistoty a údržby v domě

Výbor společenství je povinen prostřednictvím správce zajistit pořádek a čistotu ve společných prostorách.

Zajišťuje zejména:

- mytí a stírání schodů a chodeb, udržování čistoty ve společných prostorách a ve sklepě, čištění schodišťových oken, zábradlí, osvětlovacích zařízení, vchodových dveří, výtahové šachty a kabiny;
- osvětlování schodišť, chodeb a jiných obecně přístupných prostorů v domě;
- dohlížení na společná zařízení domu;
- údržbu dvora;
- dozor nad prováděním řemeslných a jiných prací objednaných výborem společenství;
- plnění povinností uložených výboru společenství obecně závaznými právními předpisy nebo příslušnými orgány státní správy;

Čl. 6 Hrazení způsobených škod

Poškození a závady způsobené na majetku jiného vlastníka nebo na majetku ve spoluvlastnictví vlastníků jednotek je povinen uhradit na vlastní náklady vlastník jednotky, který škodu způsobil, a to i za osoby s ním bydlící, či s ním spjaté.

Čl. 7 Informační zařízení v domě

1. Vývěsky, nápisy a jiná informační zařízení (např. reklamy) mohou být umístěny na domě a v domě jen s předchozím písemným souhlasem výboru společenství.
2. Výbor společenství umístí na viditelném místě domovní vývěsku, na které budou uveřejňována všechna důležitá oznámení o opatřeních týkajících se údržby a užívání bytů, prostorů ke společnému užívání a zařízení domu. O vývěsku pečuje člen výboru společenství, pověřený administrativní činností.

3. Výbor společenství provozuje a aktualizuje webové stránky společenství www.evropska530.cz, kde lze nalézt všechny relevantní informace (zápisy ze shromáždění, zápisy ze schůzí výboru a kontrolní komise, připravované akce atd.). Informace zde umístěné se považují za řádně veřejně oznámené.

Čl. 8

Ostatní zařízení v domě

1. K hlavním uzávěrům vody, kanalizačním čisticím vstupům a jiným podobným zařízením, pokud jsou v prostorách ke společnému užívání, musí být vždy zajištěn volný přístup. Jsou-li tato zařízení v místnostech vlastníka jednotky, musí být učiněna taková opatření, aby k nim byl přístup v případě nutnosti i za nepřítomnosti vlastníka jednotky.
2. Osoba, která použije domovní uzávěry vody a plynu apod., musí zajistit, aby jejich uzavření a opětné otevření bylo všem vlastníkům jednotek ohlášeno včas (např. viz čl. 7 odst. 2 a 3).

Čl. 9

Klíče a jejich užívání

1. Každý vlastník jednotky má právo na klíče od hlavních vstupních dveří do domu, mříží a výtahu v množství odpovídajícímu počtu hlášených osob, u provozoven v počtu odpovědných osob. Klíče opatřuje správce objektu na náklady společenství a s vědomím výboru společenství.
2. Držitel domovního klíče za sebou v době nočního klidu (viz 14.2) musí zamknout, v ostatní dobu musí vchodové dveře a mříže řádně zavřít. Výtah musí být vždy zajištěn proti neoprávněnému použití.
3. Klíče od uzamykatelných prostor ke společnému užívání v domě, od místností, kde jsou domovní uzávěry vodovodu, plynu, el. energie atd., jsou uloženy u odpovědné osoby. Místo, kde jsou klíče uloženy a jméno osoby odpovědné za uložení klíčů musí být uvedeno na informačních zařízeních (viz čl. 7 odst. 2 a 3)..
4. V případě znehodnocení klíče se náhradní vydává výměnou za starý, v případě ztráty hradí náklady spojené s inovací systému odpovědný vlastník.

Čl. 10

Otevírání a zavírání domu

1. Dům je trvale uzavřen. V případě i krátkodobého zajištění dveří v otevřeném stavu za event. následky nezavření nese odpovědnost dotyčná osoba.
2. Výbor je povinen zajistit, aby byl umožněn oprávněným osobám přístup do domu. U domovních dveří je umístěno tablo elektrického vrátného s tlačítky zvonků do jednotek. Signalizace resp. otevření domovních dveří a mříže před schody je zajištěno do resp. z každé jednotky.

Čl. 11

Osvětlení domu

1. Všechny vchody, schodiště a veřejně přístupné chodby se osvětlují tak, aby byla zajištěna bezpečnost osob. Při poklesu denního světla pod stanovenou mez svítí úsporné osvětlení trvale.
2. V případě poruchy dodávky proudu je zajištěno nouzové osvětlení chodeb, schodišť a vchodu domu.

Čl. 12 **Sklepy a balkóny**

1. Prostory suterénu musí být přístupné vlastníkům jednotek, kteří zde mají přiděleny sklepní kóje.
2. Prostory suterénu a balkónů je nutné z bezpečnostních důvodů zamykat.
3. Jsou-li ve sklepních kójích ukládány těžké potraviny, učiní vlastník jednotky opatření, aby uložené potraviny nebyly zdrojem rozšiřování hmyzu, hlodavců a případného zápachu.
4. Kouření a užívání otevřeného ohně ve sklepních kójích je zakázáno.
5. V zimním období musí být sklepní okénka a dveře od balkónů dobře uzavřeny.
6. Ve sklepních kójích nesmějí být ukládány těkavé a snadno hořlavé látky.

Čl. 13 **Vyvěšování, vykládání a vysypávání věcí**

1. V oknech obrácených do ulice se nesmí vyvěšovat a vykládat prádlo, peřiny a jiné předměty, ani instalovat rámové konstrukce na věšení prádla apod. Předměty nečisté, nevzhledné nebo zapáchající není dovoleno vyvěšovat a vykládat ani v ostatních oknech, balkónech a terasách. Je třeba dbát, aby voda z prádla nestékala, ani aby vyvěšené věci nestínily okna jiných vlastníků jednotek.
2. Květiny v oknech, na balkónech apod. musejí být zabezpečeny proti pádu. Při zalévání je třeba dbát na to, aby voda nestékala a nesmáčela zdi. Z oken se nesmí nic vysypávat ven ani na parapety.
3. Krmení ptáků, zejména holubů, je přísně zakázáno (viz vyhláška HMP č 8/2008 o udržování čistoty na ulicích a veřejných prostranstvích) s výjimkou krmítka umístěného ve dvoře.

Čl. 14 **Klid v domě**

1. Vlastníci jednotek jsou povinni učinit vhodná opatření a trvale se chovat tak, aby oni sami, osoby, které s nimi užívají jednotku, ani osoby s nimi spjaté bez oprávněného důvodu neobtěžovali sousedy nadměrným hlukem.
2. V době nočního klidu, tj. od 22 hodin do 6 hodin (viz zákon 258/2000 Sb. § 34 odst. 2), je nutno zabránit jakémukoli hluku. V této době není dovoleno vykonávat jakoukoli činnost působící hluk (křik, zpěv, hudba, údržba, ani jiná pracovní činnost atd.).

Čl. 15 **Spory**

1. Dojde-li ke sporu ve vztazích upravených tímto domovním řádem, bude jej řešit výbor společenství, pokud se nejedná o věc, o níž rozhodnout přísluší soudu.
2. Tento domovní řád musí být trvale vyvěšen v domě a na webu společenství.

Čl. 16 **Závěr**

Tento domovní řád je platný a právně účinný ode dne jeho schválení shromážděním vlastníků jednotek v domě 23. 11. 2009.