

DOMOVNÍ ŘÁD

Článek 1

Úvodní ustanovení

Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání bytů, nebytových prostorů a společných částí domu. Vzájemná práva a povinnosti mezi společenstvím a uživateli jsou stanoveny občanským zákoníkem, ZOK a stanovami Společenství vlastníků Litvínovská 287/13, Praha 9.

Článek 2

Základní pojmy

1. Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k bydlení.
2. Nebytové prostory jsou jednotlivé místnosti nebo soubory místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení (např. k podnikatelské, společenské či zájmové činnosti, garáže a ateliéry). Nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu ani společné prostory (části) domu.
3. Příslušenstvím k bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem používány (např. sklepní box, spíží komora mimo byt apod.).
4. Společnými částmi domu jsou části domu určené pro společné užívání, zejména základy, střecha, hlavní svislé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, balkóny, terasy, prádelny, sušárny, kočárkárny, kotelny, výtahy, komíny, rozvody tepla a teplé vody, kanalizace, plynu, elektřiny, společné antény, a to i když jsou umístěny mimo dům.
5. Užíváním bytu se rozumí bydlení na základě nájemní smlouvy nebo vlastnického práva k bytu.
6. Uživatelem bytu se rozumí vlastník bytu nebo jeho nájemce, přičemž domovní řád se vztahuje vedle uživatele i na osoby žijící s ním ve společné domácnosti, podnájemníky, nájemníky, případně návštěvy těchto osob a uživatele nebytových prostor.

Článek 3

Práva a povinnosti z užívání bytu

1. Uživatelé jsou povinni řádně užívat byt, společné prostory a zařízení domu k účelu, k němuž jsou stavebně určeny, a k řádnému užívání vzájemně vytvářet podmínky. Přitom se řídí především obecně závaznými předpisy a tímto domovním řádem.
2. Pokud to nezbytně vyžadují úpravy, provoz a opravy ostatních bytů, případně nemovitosti jako celku, je uživatel bytu povinen na předchozí vyzvání umožnit výboru společenství přístup do bytu za účelem zjištění jeho technického stavu, instalace a údržby zařízení pro měření tepla a vody v bytě a umožnit odečet naměřených hodnot.
3. Ve výjimečných případech ohrožení života, zdraví osob nebo majetku bude zajištěno zpřístupnění bytu policií i bez souhlasu uživatele. O tomto zásahu vyrozumí výbor společenství neprodleně uživatele a pořídí o zásahu písemný protokol.
4. V zájmu předcházení násilnému otevření jednotky z důvodu havárie apod. se uživateli doporučuje v případě déle trvající nepřítomnosti zajistit možnost zpřístupnění bytu.
5. Uživatel bytu se musí zdržet všeho, čím by nad míru přiměřenou poměrům obtěžoval jiného, nebo čím by vážně ohrožoval výkon jeho práv. Proto zejména nesmí nad míru přiměřenou poměrům obtěžovat sousedy hlukem, prachem, popílkem, kouřem, plynem, parami, pachy, pevnými a tekutými odpady, světlem, stíněním a vibracemi.
6. Vlastník a uživatel bytu je povinen udržovat označení bytu číslem uvedeným v katastru nemovitostí.

Článek 4

Požární ochrana

1. Každý uživatel je povinen počínat si tak, aby nezavdal příčinu ke vzniku požáru, neohrožil život a zdraví osob, zvířata a majetek; při zdolávání požárů, živelných pohrom a jiných mimořádných událostí je povinen poskytovat přiměřenou pomoc, nevystaví-li tím vážnému nebezpečí nebo ohrožení sebe nebo osoby blízké anebo nebrání-li mu v tom důležitá okolnost.

Článek 5

Držení domácích zvířat

1. Uživatel nese plnou odpovědnost za zvířata, která jsou v bytě držena. Je současně povinen dbát, aby držením zvířat nedocházelo k rušení užívacího práva ostatních uživatelů a aby byla dodržována čistota v domě a jeho nejbližším okolí.
2. Majitelé zvířat zodpovídají za to, že chování těchto zvířat není na obtíž ostatním uživatelům domu, zvláště v době nočního klidu (viz čl.).
3. Uživatelům bytů je zakázáno chovat zvířata ve společných prostorách domu.
4. Uživatelé bytů jsou povinni zajistit, aby se jejich zvířata, která by mohla ohrozit zdraví a bezpečnost obyvatel domu, po společných prostorách domu a v bezprostředním okolí domu pohybovala pouze s ochrannými prostředky (vodítko, náhubek, přepravní box).

Článek 6

Užívání společných částí domu

1. Společné části domu se užívají jen k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních uživatelů v domě. Umístování předmětů nepatřících k vybavení domu není ve společných prostorách dovoleno.
2. Uživatelé bytů jsou povinni zejména:
 - neomezovat přístup k uzávěrům, hydrantům, měřičům, vstupům do zařízení CO,
 - neukládat v domě látky snadno vznětlivé či jinak nebezpečné a neužívat otevřený oheň,
 - zabezpečit, aby uložené věci nebyly zdrojem šíření hmyzu a hlodavců,
 - neprodleně upozornit domovníka nebo výbor společenství na závady vzniklé na společných částech domu, jako i na jednání jiných osob a další skutečnosti, které společné části domu poškozují, a dále podle svých schopností a možností působit proti takovému poškozování, včetně provádění činností směřující k předcházení škod.
3. Ve společných částech domu je zakázáno kouřit.

Článek 7

Prádelny, sušárny, mandlovný

Způsob užívání prádelen, sušáren a mandloven stanoví výbor společenství.

Článek 8

Vyvěšování a vykládání věcí

1. Uživatel bytu nesmí bez řádného povolení umísťovat na vnější konstrukce např. balkónů, lodžii a oken, na fasádu, střechu a anténní stožár jakákoli zařízení a předměty.
2. Květiny v oknech, na balkonech apod. musí být zabezpečeny proti pádu. Při jejich zalévání je třeba dbát na to, aby voda nestékala a nesmáčela zdi.

Článek 9

Zajištění pořádku a čistoty v domě

1. Uživatel a osoby s ním společně bydlící jsou povinni udržovat v domě pořádek a chránit společné části domu před jejich poškozováním a vandalismem.
2. Vyklepávat koberce, rohožky apod. je možno pouze mimo objekt a na místech k tomu určených.
3. Uživatel je povinen vyhazovat odpady pouze do kontejnerů k tomu určených, v žádném případě je nelze odkládat ve společných částech domu, a to ani dočasně. Není dovoleno umísťovat odpad mimo kontejnery. Odpad, který se nevejde do kontejneru, je každý povinen zlikvidovat odpovídajícím způsobem.
4. Uživatel je povinen zabezpečit, aby uložené věci nebyly zdrojem šíření hmyzu a hlodavců, nadměrného a nepříjemného zápachu.

Článek 10

Odemykání a uzavírání domu

1. Uživatelé bytů jsou povinni zamykat dům podle rozhodnutí výboru společenství.
2. Klíče od společných prostorů a zařízení domu, včetně těch prostorů, kde jsou umístěny hlavní uzávěry plynu, vody apod., jsou uloženy na určeném místě podle rozhodnutí výboru společenství, kteří jsou povinni (zejména pro případ havárie) umožnit každému uživateli přístup k nim.
3. Uživatelé bytů nejsou oprávněni předávat klíč od domovních dveří osobám, které v domě nebydlí nebo nemají k osobám v domě bydlícím blízký vztah.

Článek 11

Klid v domě

1. Uživatelé jsou povinni užívat byt v souladu s dobrými mravy tak, aby neobtěžovali ostatní uživatele nadměrným hlukem.
2. Uživatelé jsou povinni dodržovat noční klid v době od 22 hod. do 7 hod.
3. Uživatelé bytů nesmí o nedělích a svátcích po celý den používat zdroje nadměrného hluku.
4. Klid v domě jsou povinni dodržovat i uživatelé nebytových prostor.

Článek 12

Závěrečná ustanovení

Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti vyplývající z jiných právních a obecně závazných předpisů.