

DOMOVNÍ ŘÁD

Společenství vlastníků jednotek Gagarinova 709 – 712, Hradec Králové

Čl.1

Úvodní ustanovení

Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání domu , bytů , nebytových prostorů a společných částí domu ve Společenství vlastníků jednotek (dále jen „Společenství“), přičemž základní úprava vzájemných práv a povinností mezi Společenstvím a jeho členem je v této oblasti stanovena, zákonem č.72/1994 Sb. v platném znění a stanovami Společenství vlastníků jednotek.

Čl.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.podnikatelské činnosti,společenské,zájmové činnosti,). Nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu ani společné části domu.
3.Příslušenstvím k bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu , aby byly s bytem používány (např.sklepní box,spížní komora mimo byt, lodžie apod.).
4.Společnými částmi domu jsou části domu určené pro společné užívání, zejména základy, střecha, hlavní svíslé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, větrání včetně požárního odvětrání ukončeného Ga-Gi hlavicemi, chodby, prádelny, sušárny, kolárny, kočárkárny, komíny, rozvody tepla, teplé a studené vody, kanalizace, plynu, elektřiny, společné antény, a to i když jsou umístěny mimo dům; dále se za společné části domu považují příslušenství domu (sušiče prádla a klepače koberců)

Čl.3

Práva a povinnosti člena společenství vlastníků

1.Práva a povinnosti člena společenství upravuje zákon č.72/1994 Sb. v platném znění a Stanovy společenství vlastníků jednotek.
2.Společenství je povinno zajistit svým členům plný a nerušený výkon jejich práv, spojených s užíváním bytu.
3.Ve výjimečných případech (havárie,ohrožení života a zdraví osob,bezprostředně hrozící škoda na majetku) bude zajištěno zpřístupnění bytu policii i bez souhlasu člena. O tomto zásahu vyrozumí výbor společenství (dále jen „výbor“) neprodleně člena společenství a pořídí o zásahu písemný protokol.
4.Člen společenství je povinen řádně užívat byt, společné části domu a řádně užívat služby, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu. Dále je povinen po předchozím oznámení výboru – pověřenému vlastníku umožnit přístup do bytu či nebytového prostoru za účelem provedení instalace, odečtu, kontroly případně výměny měřidel tepla, teplé a studené vody.
5. V zájmu předcházení násilnému otevření bytu nebo nebytového prostoru z důvodu havárie apod.,doporučuje se v případě děletrvající nepřítomnosti člena společenství oznámit výboru místo pobytu nebo adresu a telefon osoby, zplnomocněné k zpřístupnění bytu.
6. Členové společenství jsou povinni při výkonu svých práv dbát , aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním členům nerušený výkon jejich práv.Výkon práv a povinností vyplývajících z vlastnického vztahu nesmí bez právního důvodu zasahovat do práv a oprávněných zájmů jiných osob a nesmí být v rozporu s dobrými mravy.

Čl.4

Držení domácích zvířat

1.Člen společenství nese plnou odpovědnost za domácí zvířata, která jsou v bytě držena (psi, kočky, morčata apod.). Je současně povinen dbát , aby nedocházelo k rušení užívacího práva ostatních obyvatel domu a byla dodržována čistota v domě a jeho okolí. .

Čl.5

Užívání společných částí (prostorů a zařízení) domu

1.Společné části domu se užívají jen k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení tak , aby nedocházelo k omezování práv ostatních členů společenství v domě. Umístování jakýchkoliv předmětů, nepatřících k vybavení domu, není v souladu s bezpečnostně požárními předpisy dovoleno.
2.Členové společenství jsou povinni zejména :
➤ umožnit přístup k uzávěrům, hydrantům, měřičům,
➤ zabezpečit, aby v domě nebyly ukládány látky snadno vznětlivé, či jinak nebezpečné a nebylo užíváno otevřeného ohně,
➤ zabezpečit, aby věci uložené ve sklepech nebyly zdrojem šíření hmyzu a hlodavců

Čl.6

Prádelny , sušárny , mandlovn

1.Způsob užívání prádelny, sušárny, mandlovn a úhrady s tímto spojené stanoví shromáždění společenství (dále jen „shromáždění“).
2.U prádelny a mandlovn bez měření spotřeby vody a elektřiny je člen společenství povinen uhradit paušální poplatky pověřené osobě v domě. Způsob a termín úhrady a její výši stanoví shromáždění.
3.U prádelny a mandlovn s měřenou spotřebou vody a elektřiny je člen společenství ihned po ukončení praní nebo mandlování povinen provést zápis spotřeby do evidenčního záznamníku prádelny nebo mandlovn a tento bezodkladně vrátit pověřené osobě v domě.

Čl.7

Vyvěšování a vykládání věcí

1.Člen společenství nesmí bez písemného souhlasu výboru umísťovat na vnější konstrukce např.balkónů, lodžií a oken na fasádu, střechu a anténní stožár jakákoliv zařízení a předměty.
2.Květiny v oknech, lodžiích a pod. musí být zabezpečeny proti pádu. Při zalévání je třeba dbát na to, aby voda nestékala, nesmáčela zdi a neomezovala práva ostatních členů společenství.
3.Pro stavbu a instalaci venkovních rozhlasových a televizních antén a jejich svodů je třeba předchozího písemného souhlasu výboru. Stavební úřad může nařídít přeložení nebo úpravu antén, které ohrožují stavební stav nemovitosti, bezpečnost okolí a nebo ruší její vzhled.

Čl.8

Zajištění pořádku a čistoty v domě

1.Člen společenství, osoby s ním společně bydlící a nájemníci jsou povinni dodržovat v domě pořádek a čistotu. Určení termínu, způsobu a rozsahu úklidových prací společných částí domu je v kompetenci shromáždění stejně jako stanovení sankcí při nedodržení těchto povinností. V případě, když shromáždění rozhodne, že úklid budou provádět sami členové společenství , jsou títo povinni podílet se na úklidu společných prostor v domě, zametání a mytí schodů a chodeb, udržování čistoty ve sklepech, v kolárnách (kočárkárně), na zábradlích, osvětlovacích tělesech, vchodových dveřích, na udržování pořádku a odklizení sněhu z chodníků přilehlých k domu a jejich posypu v zimním období a to podle zásad a v rozsahu, jež stanoví shromáždění.
2.Vyklepávat koberce ,rohožky apod.je možné pouze na místech k tomu určených.

Čl.9

Otevírání a zavírání domu

1.Členové společenství jsou povinni zamykat dům v době od 22.00 do 06.00 hod. V případě, že výbor rozhodne o tom , že dům bude uzavřen neustále, jsou všichni obyvatelé domu toto rozhodnutí povinni respektovat. Výbor je povinen zajistit, aby každý člen společenství obdržel 2 klíče od vstupních dveří domu v případě výměny zámku.
2.Klíče od společných prostorů a zařízení domu, včetně těch prostorů, kde je umístěn hlavní uzávěr plynu a vody jsou podle rozhodnutí výboru uloženy na určeném místě .

Čl.10

Klid v domě

1.Členové společenství jsou povinni užívat byt v souladu s dobrými mravy tak, aby neobtěžovali ostatní nájemce nadměrným hlukem.
2.V době od 22.00 do 06.00 hod.jsoú členové společenství povinni dodržovat noční klid.
3.Klid v době podle bodu 2. jsou členové společenství povinni dodržovat i ve společných částech domu.

Čl.11

Závěrečná ustanovení

1.Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti vyplývající z jiných právních předpisů.
2.Ustanovení domovního řádu se vztahují i na ostatní uživatele bytů a společných prostor v domě.

Domovní řád byl schválen shromážděním dne 16. 6. 2008 a tímto dnem nabyl účinnosti.