

Domovní řád

Společenství vlastníků Langrova 1337

I. Úvodní ustanovení

1. V návaznosti na příslušné zákony a stanovy "Společenství vlastníků Langrova 1337" (dále jen Společenství) obsahuje domovní řád pravidla pro užívání bytů, nebytových prostor a společných částí domu a jejich zařízení.
2. Dodržování pravidel domovního řádu pomůže zajistit spokojené bydlení v domě všem jeho obyvatelům.

II. Povinnosti Společenství vůči vlastníkům bytů

1. Povinnosti Společenství a jeho orgánů vůči vlastníkům bytů jsou vymezeny stanovami Společenství.

III. Práva a povinnosti vlastníka bytu

Práva a povinnosti vlastníka bytu jsou vymezeny stanovami Společenství. Pro udržení pořádku v domě platí zejména:

1. Výbor Společenství dbá na to, aby společné části domu budou užívány v souladu s tímto domovním řádem a aby bylo zajištěno odstraňování závad omezujících užívání bytů.
2. Úklid, údržbu a opravy bytu a jeho zařízení provádí vlastník bytu na svůj náklad. Společenství hradí údržbu a opravy společných částí domu. V případě sporu a to, zda opravu má hradit Společenství nebo vlastník bytu, se rozhoduje podle vymezení součástí bytu v kupní smlouvě.
3. Vlastník bytu může provádět úpravy bytu podle vlastního uvážení. U stavebních úprav bytu je nutné stavební povolení po předchozím vyjádření výboru Společenství. Úpravami v bytě nesmí ohrozit výkon vlastnického práva vlastníků ostatních bytů ani nesmí ohrozit funkčnost společných částí domu. Úpravy bytu, jimiž se mění vzhled domu nebo jeho vnitřní uspořádání, může vlastník bytu provádět jen se souhlasem Společenství. Pokud při opravách a úpravách bytu bude vlastník užívat společných částí domu nad obvyklou míru, např. k časově omezenému skladování potřebného materiálu, potřebuje k tomu souhlas Společenství.
4. Pověřený člen výboru Společenství může vstoupit do bytu zásadně jen se svolením vlastníka bytu a po předchozím ohlášení. Vlastník bytu nemůže odmítnout jeho vstup v případě, že to nezbytně vyžaduje úprava, provoz a opravy ostatních bytů, popřípadě společných částí domu anebo opatření k zastavení či šíření škod z havárie nebo živelní události.
5. Vlastník bytu je povinen přispívat Společenství pravidelně měsíčně na úhradu výdajů, které má Společenství jako správce společných částí domu, do příslušných fondů Společenství. Spolu s tím platí vlastník bytu měsíční zálohy za služby poskytované mu v souvislosti s bydlením a zprostředkované Společenství. Vyúčtování těchto příspěvků a záloh provádí Společenství každoročně nejpozději do 30 dnů po ukončení topné sezóny.

IV. Užívání společných prostor a zařízení domu

1. Společné prostory a zařízení domu se mohou používat pouze k účelům, k nimž jsou určeny a tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních vlastníků bytů. Vchody, chodby, schodiště apod. musí zůstat volné. Není přípustné používat společné prostory ke skladování čehokoli, co náleží jen jednomu nebo několika vlastníkům bytů v domě, pokud nemají od Společenství povolení k časově omezenému využití těchto prostor pro sebe.
2. Společná zařízení domu se mohou používat pouze podle pravidel stanovených Společenství. Pokud je používání společného zařízení spojeno se spotřebou energie nebo vody, je uživatel povinen spotřebu uhradit způsobem, který mu Společenství určí. Jakékoliv úpravy na elektrickém osvětlení elektrických zařízení je povoleno pouze se svolením

správy domu.' Hlavní uzávěry vody, plynu, elektrické skříně a podobná zařízení musí být volně přístupná. Je s nimi zakázána jakákoliv neodborná manipulace, pokud nejde o odvrácení nebezpečí pro osoby a dům.

3. Vlastníci bytů jsou povinni umožnit pověřenému správci nebo dodavateli přístup k uzávěrům plynu, vody a tepla a k měřičům spotřeby i v případě, že jsou umístěny v jejich bytě.

4. Vlastníci bytů jsou na výzvu výboru Společenství povinni zanechat nedovoleného užívání společných prostor a zařízení, tj. např. odstranit z chodby své věci, které tam skladují.

5. Způsobí-li vlastník bytu nebo osoby s ním bydlící škodu na společných prostorách a zařízeních domu, je vlastník bytu povinen ji na svůj náklad bezodkladně odstranit. Neučiní-li tak, zajistí odstranění škody Společenství a to na náklad vlastníka bytu.

V. Zajištění pořádku a čistoty v domě

1. Osoby bydlící a zdržující se v bytě i jejich návštěvy jsou povinny udržovat čistotu a pořádek v domě.

2. Ve společných prostorách domu včetně suterénních prostor, sklepních kójí a výtahové kabiny je zakázáno kouření.

3. Společenství zajišťuje pořádek a čistotu ve společných prostorách domu a na přilehlých pozemcích. Zejména jde o mytí a stírání schodiště a chodeb vč. chodeb před výtahy, čištění oken a zábradlí na chodbách a schodištích, udržování čistoty v místnostech určených ke společnému užívání, čištění a úklid sněhu z chodníků přilehlých k domu, úklid výtahů, osvětlování schodišť, chodeb a jiných společných prostor, zajišťuje údržbu a opravy zařízení společných prostor, jakož i střechy, základů apod.

4. Trvale umísťovat či upevňovat jakékoliv předměty na vnější konstrukci balkónů, lodžii a oken či na fasádu nebo střechu je možné jen se souhlasem Společenství.

5. Květiny a jiné rostliny v oknech a na balkónech musí být zabezpečeny proti pádu. Při zalévání je nutno dbát, aby voda nestékala a nesmáčela zdi a neobtěžovala níže bydlící sousedy.

6. Čištění věcí na chodbách nebo v jiných prostorách domu není dovoleno.

VI. Otevírání a zavírání domu

1. Každý vlastník bytu obdržel při předávání bytu klíč od hlavních domovních dveří.

2. Každý vlastník bytu, osoby s ním bydlící a podnájemníci jsou povinni v době mezi 21:00 a 6:00 zamykat oboje vchodové dveře v hlavním vchodu. Během dne jsou povinni oboje vchodové dveře zavírat. I v této době je ovšem zamykání alespoň druhých vchodových dveří vítáno.

VII. Klid v domě

1. Vlastník bytu je povinen zajistit, aby všichni, kdo byt obývají, nerušili ostatní obyvatele domu nadměrným hlukem.

2. Pokud je vlastník bytu nucen vydávat nadměrný hluk ve svém bytě, např. v důsledku oprav či úprav bytu, dobu obtěžování hlukem zkrátí na nejkratší možnou míru.

3. V době od 22.00 hod. do 06.00 hod. jsou všichni uživatelé bytů a nebytových prostor povinni dodržovat noční klid.

VIII. Informační zařízení v domě

1. Společenství instaluje na vhodném, všem přístupném místě v každém vchodě informační vývěsku; jejím prostřednictvím předává správa domu informace vlastníkům bytů.

2. Společenství vhodně označí společně užívané místnosti, hlavní uzávěry plynu, studené vody, TUV, jističe elektřiny, hlavní měřidla apod.

3. Jakékoliv informační zařízení, např. firemní či reklamní štít, je možné umístit na dům jen se souhlasem Společenství za dodržení předpisů, které se na ně vztahují.

IX. Chov domácích zvířat

1. Vlastníci bytů mohou chovat jen takový počet domácích zvířat takového druhu, který neobtěžuje zvláště hlukem a zápachem ostatní obyvatele domu.

2. Vlastníci bytů jsou odpovědní za jimi chovaná zvířata; v tom zejména zajistí, aby zvířata nenarušovala výkon vlastnických a užívacích práv ostatních vlastníků bytů a dalších uživatelů domů. Znečištění společných částí a jiných prostor a zařízení v domě chovanými zvířaty jsou jejich vlastníci povinni odstranit. To platí i o škodách, které zvířata v domě způsobí.

3. Vydala-li obec vyhlášku či jiný předpis pro chov domácích zvířat, jsou vlastníci bytu povinni zajistit její dodržování.

X. Ustanovení společná a závěrečná

1. Domovní řád platí obdobně i pro vlastníky nebytových prostor v domě.

2. Jsou-li uživateli bytů v domě i nájemníci, vztahuje se na ně domovní řád s tím, že jejich bydlení je upraveno nájemní smlouvou uzavřenou podle ustanovení občanského zákoníku se všemi důsledky, které z toho plynou.

3. Spory vzniklé mezi vlastníky bytů a pověřeným správcem řeší výbor Společenství, pokud řešení nenáleží jinému orgánu. Porušení povinností a zásad uložených domovním řádem může být předmětem řešení a jednání orgánů Společenství, ve vážných věcech i právní cestou.

4. Dodržování domovního řádu bude kontrolováno členy výboru Společenství a správcem. Porušování domovního řádu bude řešeno dle platných zákonů a vyhlášek.

5. Domovní řád je schvalován ve smyslu stanov Společenství. Dojde-li ke změnám domovního řádu v době mezi shromážděními vlastníků, tyto změny jsou považovány za dočasné a jsou schvalovány výborem Společenství a platí až do shromáždění vlastníků, které je buď potvrdí nebo zruší.

XI. Platnost domovního řádu

Tento domovní řád byl schválen usnesením 2.řádné schůze společenství vlastníků ze dne 27.02.2009, a v tomto znění platí až do následující změny provedené shromážděním Společenství.