

DOMOVNÍ ŘÁD – Příloha č.1 stanov

Společenství vlastníků Ryolit

čl. 1

Úvodní ustanovení

Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání domu, bytů a nebytových prostor a společných částí domu, přičemž základní úprava vzájemných práv a povinností mezi Společenstvím a jeho členem je v této oblasti stanovena občanským zákoníkem a stanovami společenství.

čl. 2

Základní pojmy

1. V Ryolitu jsou Prohlášením vlastníka vymezeny bytové a nebytové jednotky (dále též jen „jednotky“) a garážová stání jako součást nebytové jednotky v 1.NP a v 1.PP.
2. Společnými částmi domu jsou části domu specifikované v Prohlášení vlastníka.
3. Práva a povinnosti vlastníků jednotek upravuje zákon č. 89/2012 Sb. Občanský zákoník. Vzhledem k tomu, že někteří členové společenství svoje vlastnictví pronajímají, je nadále používán pro toho, kdo příslušnou část objektu využívá, označení „uživatel“. Společenství se však vždy ve všech záležitostech bude obracet na svého člena, který je povinen seznámit další uživatele jednotky se všemi pravidly, včetně tohoto domovního řádu. Korespondence a oznámení společenství budou rozesílány elektronickou poštou.

čl. 3

Práva a povinnosti z vlastnictví jednotky

4. Společenství je povinno zajistit uživateli jednotky plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním jednotky.
 5. Uživatel jednotky je povinen jednotku a společné části domu řádně užívat včetně služeb, jejichž poskytování je spojeno s užíváním jednotky.
 6. Uživatelé jednotek jsou povinni při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním uživatelům výkon jejich práv. Výkon práv a povinností vyplývajících z vlastnického vztahu nesmí bez právního důvodu zasahovat do práva a oprávněných zájmů jiných osob a nesmí být v rozporu s dobrými mravy.
 7. Uživatelé jednotek jsou povinni umožnit vstup do jednotek Společenství, správci nebo jimi pověřeným osobám po předchozím upozornění:
 - za účelem zjištění technického stavu jednotky a provedení odečtu, kontroly, příp. výměny měřidla tepla a studené vody;
 - za účelem zjištění technického stavu, revizí, oprav apod., pokud v jimi užívaných jednotkách jsou umístěna technická zařízení a rozvody inženýrských sítí (např. čistící kusy, hromosvod, rozvaděč RVE, konzola STA apod.).
- Ve výjimečných případech (havárie, ohrožení života a zdraví osob, bezprostředně hrozící škoda na majetku, nemožnost doručit zprávu uživateli) bude zajištěno zpřístupnění jednotky i bez souhlasu uživatele. O tomto zásahu vyrozumí společenství neprodleně uživatele a pořídí o zásahu písemný protokol.
8. V zájmu předcházení násilného otevření jednotky z důvodu havárie apod., doporučuje se v případě déletrvající nepřítomnosti uživatele oznámit společenství místo pobytu anebo adresu a telefon osoby, zplnomocněné ke zpřístupnění jednotky.

čl. 4

Držení domácích zvířat

1. Uživatel jednotky nese plnou odpovědnost za domácí zvířata, která má v držení (psi, kočky, apod.). Je současně povinen dbát, aby nedocházelo k rušení užívacího práva ostatních uživatelů jednotek a aby byla dodržována čistota v domě. Zvířata mohou být držena výhradně v jednotce uživatele.

2. V případě oprávněné stížnosti jiného uživatele na obtěžování hlukem, zápachem, agresivitou nebo jiným způsobem v souvislosti s držení domácího zvířete, předá výbor společenství záležitost k řešení příslušnému úřadu městské správy či policii.

čl. 5

Užívání společných částí (prostor a zařízení) domu

1. Společné části domu se užívají jen k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních uživatelů jednotek v domě. Umísťování jakýchkoliv předmětů nepatřících k vybavení domu mimo k tomu vyhrazené prostory, např. jízdnic kol, květin, obrazů, rohožek, kočárků, televizorů, posilovacích strojů apod., není ve společných prostorách dovoleno. Stejně tak je zakázáno ve společných prostorách domu umísťovat jednostopá motorová vozidla, tato přepravovat výtahem či po schodišti nebo jinak zvyšovat riziko poškození domu či požárního nebezpečí. V případě nedodržení těchto povinností, jejichž důsledkem bude pokuta nebo správní poplatek vyměřený oprávněným orgánem, bude vyměřená částka rozúčtována jednotlivým členům společenství dle rozsahu porušení.
2. Uživatelé jednotek jsou povinni zejména:
 - umožnit přístup k uzávěrům, hydrantům, měřičům energií a médií a jiným technickým zařízením v domě;
 - uživatel jednotky je povinen udržovat čisté vpusti, pokud jsou tyto přístupné pouze z jím užívané jednotky;
 - neprodleně informovat Společenství nebo správce o nefunkčním měřidle energií a médií;
 - nepoškodovat společné části a technická zařízení v domě. V případě, že k poškození dojde, je uživatel povinen oznámit Společenství poškození a neprodleně sjednat nápravu, případně nahradit Společenství veškerou takto vzniklou škodu;
 - zabezpečit, aby v domě nebyly ukládány látky snadno vznětlivé, hořlavé, výbušné či jinak nebezpečné a nebylo užíváno otevřeného ohně;
 - ve společných prostorách domu a na společné terase je zakázáno kouřit a uživatelé jsou povinni udržovat zde pořádek;
 - ve společné prádelně je nutno počínat si dle návodu k obsluze pračky a sušičky, který je vyvěšen v místnosti, kde jsou umístěny. Zakázáno je jakkoliv poškodovat vybavení prádelny včetně mincovníku;
 - respektovat skutečnost, že místnost pro potřeby Společenství vlastníků jednotek může sloužit pouze k jednání členů Společenství, výboru a archivaci dokumentací a dokumentů;
 - zabezpečit, aby věci uložené v jednotkách a garážových stáních nebyly zdrojem šíření hmyzu a hlodavců.

čl. 6

Garážová stání

1. Garážová stání jsou určena pouze pro osobní motorová vozidla s motorem spalujícím automobilový benzín nebo motorovou naftu a pro elektrovozidla.
2. Uživatel garážového stání je oprávněn odstavit motorové vozidlo pouze na svém vyhrazeném garážovém stání.
3. Uživatelé jsou povinni dodržovat požadavky požárního řádu. V garážích nesmí být skladovány hořlaviny, ani jiné předměty, které omezují využívání parkovacího prostoru a mohou být překážkou v případě zásahu hasičů.
4. Uživatelé jsou povinni zabránit úniku pohonných hmot a olejů. V případě, že k úniku dojde, jsou povinni následky okamžitě odstranit.
5. Uživatelé budou napomáhat úklidu garážových stání vhodnou manipulací s vozidly včetně parkování mimo garáž v době provádění úklidu.

čl. 7

Vyvěšování a vykládání věcí

1. Uživatel jednotky nesmí bez písemného souhlasu společenství umisťovat na vnější konstrukce např. balkonů, lodžii a oken, na fasádu a střešní konstrukci jakákoliv zařízení a předměty.
2. Květiny v oknech, na balkonech apod., musí být zabezpečeny proti pádu. Při zalévání je třeba dbát na to, aby voda nestékala a nesmáčela zdi nebo součásti jiných jednotek či společných prostor určených k výlučnému užívání.
3. Pro stavbu a instalaci venkovních antén a obdobných zařízení a jejich svodů je třeba předchozího písemného souhlasu společenství. Stavební úřad může nařídit přeložení, úpravu antén, či odstranění těchto zařízení, které ohrožují stavební stav nemovitosti nebo bezpečnost okolí anebo ruší jeho vzhled. Uživatel je v takovém případě povinen neprodleně zařízení přeložit, upravit či odstranit.
4. Pro stavbu a instalaci venkovních klimatizačních jednotek a jejich rozvodů je třeba předchozího písemného souhlasu společenství. Stavební úřad může nařídit přeložení, úpravu nebo odstranění klimatizačních jednotek, které ohrožují stavební stav nemovitosti nebo bezpečnost okolí anebo ruší jeho vzhled. Uživatel je v takovém případě povinen neprodleně klimatizační jednotku/jednotky a jejich rozvody přeložit, upravit či odstranit.

čl. 8

Zajištění pořádku a čistoty v domě

Uživatelé jednotek jsou povinni udržovat v domě pořádek a čistotu. Společenství je povinno zajistit provádění úklidových prací ve všech společných prostorech domu a v garážích.

čl. 9

Otevírání a zavírání domu

1. Uživatelé jsou povinni uzavírat domovní dveře. V případě, že výbor společenství rozhodne o tom, že se dům bude uzamykat, jsou všichni obyvatelé domu toto rozhodnutí povinni respektovat.
2. Klíče od společných prostorů a zařízení domu, včetně těch prostorů, kde je umístěn hlavní uzávěr elektriny, vody, tepla apod., jsou podle rozhodnutí výboru uloženy na určeném místě.

čl. 10

Klid v domě

1. Uživatelé jsou povinni užívat jednotky v souladu s dobrými mravy tak, aby neobtěžovali ostatní uživatele nadměrným hlukem, případně zápachem apod.
2. V době od 22.00 do 6.00 hod. jsou všichni uživatelé jednotek povinni dodržovat noční klid.

čl. 11

Závěrečná ustanovení

1. Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti, vyplývající z jiných právních předpisů.