

DOMOVNÍ ŘÁD

Společenství vlastníků bytový dům Park Radouč, Na Radouči 1495, Mladá Boleslav (dále též jen „společenství“) vydává tento domovní řád za účelem zabezpečení pořádku a čistoty v obytném domě, v zájmu lepšího sousedského soužití a pro zajištění podmínek řádného užívání bytů, nebytových a společných prostorů a zařízení domu.

Článek I.

Úvodní ustanovení

Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání bytů a nebytových prostorů, společných částí domu a společných pozemků. Základní práva a povinnosti jsou v této oblasti upravena platnými právními předpisy a dále stanovami společenství.

Článek II.

Základní pojmy

Pojmy uvedené níže v tomto článku jsou pro účely tohoto domovního řádu používány v následujícím významu:

1. Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou částí domu, tvoří obytný prostor a jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k bydlení.
2. Za nebytový prostor se považuje jednotlivá místnost nebo soubor místností, které jsou částí domu a nejsou bytem.
3. Jednotkou se rozumí jednotka ve smyslu příslušných ustanovení občanského zákoníku nebo zákona o vlastnictví bytů nebo dle kontextu rovněž i samotný byt nebo nebytový prostor.
4. Společnými částmi domu jsou části určené pro společné užívání, které jsou vymezeny příslušnými právními předpisy a prohlášením vlastníka domu, případně jiným dokumentem, kterým byl dům rozdělen na jednotky.
5. Společnými prostorami se rozumí veškeré prostory a zařízení v objektu, které nejsou ve výlučném užívání některého z vlastníků.
6. Vlastníkem se rozumí vlastník i spoluvlastník jednotky.
7. Uživatelem se rozumí vlastník a dále osoby, které jednotku užívají, tj. například členové domácnosti vlastníka nebo nájemci nebo podnájemci.
8. Pokud je v tomto domovním řádu používán termín výbor, je tím míněn i předseda společenství vlastníků v případech, kdy statutárním orgánem není výbor.

Článek III.

Práva a povinnosti vlastníků a uživatelů jednotek

1. Základní práva a povinnosti vlastníků a uživatelů upravují právní předpisy, zejména občanský zákoník. Vlastníci a uživatelé jednotek jsou povinni užívat jednotky i společné části a zařízení domu řádně a v souladu s účelem jejich určení, řádně užívat služeb, které jim jsou poskytovány, a dodržovat zásady sousedského soužití a ustanovení tohoto domovního řádu. Vlastníci a uživatelé jednotek jsou povinni chránit společný majetek a pečovat o majetek vlastní tak, aby nedocházelo k neoprávněným zásahům do majetku a práv jiných osob.
2. Vlastníci a uživatelé jednotek nesmí provádět v jednotkách či v jiných částech domu stavební úpravy ani jiné podstatné změny podléhající schválení podle zvláštních předpisů (zejm. stavební zákon) bez předchozího souhlasu příslušného orgánu státní správy a vyžaduje-li úprava souhlasu jiné osoby či orgánu, musí si vyžádat též tento souhlas.
3. Vlastníci a uživatelé jednotek jsou povinni učinit taková opatření, aby v případě nutnosti, zejména v případě nebezpečí vzniku škody na majetku nebo životech či zdraví lidí (tj. např. při poruše vodovodního nebo plynového potrubí nebo elektrického vedení, při požáru, povodni a jiné živelné pohromě), zajistili v co nejkratší době otevírání jednotky. Pokud bude takovéto opatření spočívat v předání klíče od jednotky jiné dostupné osobě, je vlastník či uživatel povinen sdělit správci telefonický kontakt na tuto osobu.
4. Vlastníci jednotek jsou povinni zajišťovat na své náklady řádné a včasné provádění veškeré údržby a prací spojených s obvyklým udržováním jednotky, jejího vybavení a příslušenství.
5. Vlastníci jednotek jsou povinni na své náklady odstranit závady a poškození, které způsobili v domě sami, nebo které způsobili uživatelé jednotky, popř. ti, kteří byli u těchto osob na návštěvě.
6. Vlastníci a uživatelé jednotek jsou povinni při výkonu svých práv dbát, aby nad míru přiměřenou poměrům v domě nezasahovali do práv a oprávněných zájmů jiných uživatelů jednotek.

7. Vlastníci a uživatelé jsou povinni, pokud to nezbytně vyžadují úpravy nebo provoz ostatních jednotek, popřípadě domu jako celku, umožnit na předchozí vyzvání přístup do jednotky a dále jsou povinni po předchozím vyzvání zajistit členům výboru, správci nebo osobě jimi pověřené přístup k bytovým měřičům za účelem odečtení jejich stavu.
8. Vlastníci jednotek jsou povinni platit úhrady za poskytování služeb spojených s užíváním jednotky, sklepů, garáží a dalších částí domu a jsou povinni přispívat na náklady spojené se správou domu a pozemku odsouhlasené společenstvím.
9. Vlastník jednotky, který jednotku pronajme nebo ji jinak přenechá k užívání třetí osobě, je odpovědný za to, že tato osoba a všichni, kteří s ní jednotku užívají, dodržují tento domovní řád. Vlastník ihned oznámí správci počet osob, které budou takto jednotku užívat, aby bylo možno stanovit kalkulační klíč pro rozpočet úhrad za služby a dalších nákladů. Pokud tak vlastník neučiní nejdéle do jednoho měsíce od přenechání jednotky do užívání, je společenství oprávněno stanovit tento kalkulační klíč podle svého vlastního uvážení. Pokud by osoby, užívající jednotku nerespektovaly zásady stanovené tímto domovním řádem, anebo obecné zásady slušnosti a dobrých mravů, má společenství právo vlastníka vyzvat jak k úhradě případně vzniklých škod, tak i k ukončení nájemního či jiného vztahu.
10. Vlastník bytu, který v něm sám nebydlí (buď jej pronajímá, anebo jej navštěvuje pouze krátkodobě), je povinen oznámit výboru svou korespondenční adresu, e-mail nebo jiný způsob kontaktu za účelem doručování nutných informací, pozvánek, event. zjišťování stanovisek nebo rozhodnutí. Dále oznámí jména osob, které budou byt užívat, a telefonický kontakt na jednu z těchto osob.
11. V zájmu předcházení násilnému otevření jednotky či jiných prostor vlastníka z důvodu havárie nahlásí vlastník společenství telefonické spojení, prostřednictvím něhož bude možné konzultovat postup správce při řešení havárie. Zmocní-li vlastník ke zpřístupnění jednotky jinou osobu, je povinen předat společenství písemné zmocnění této osoby s uvedením celé její adresy a telefonického spojení na ni a rovněž i písemný souhlas této osoby se zastupováním vlastníka.

Článek IV.

Držení domácích zvířat

1. Uživatel jednotky může chovat pouze zvířata, jejichž chov je v takové jednotce obvyklý. Takto je možno zvířata chovat pouze za podmínky, že jejich chov nevykazuje hygienické, zdravotní či veterinární závady a neohrožuje čistotu, klid nebo bezpečnost v domě.
2. Vlastník či uživatel jednotky nese plnou odpovědnost za zvířata, která jsou v jednotce chována. Je současně povinen dbát, aby nedocházelo k rušení užívacího práva ostatních obyvatel domu, byl dodržován klid, čistota a hygiena v domě i v jeho okolí. Pokud zvíře znečistí společnou část domu nebo okolí domu a toto znečištění nebude okamžitě odstraněno, je správce oprávněn nechat znečištění odstranit na náklady vlastníka, v jehož jednotce je zvíře chováno.
3. Venčení zvířat není dovoleno v okolí domu, na společných pozemcích vlastníků jednotek, na chodnicích, komunikacích apod. Majitel zvířete, případně osoba, která zvíře venčí, je povinna okamžitě uklidit výkaly po venčeném zvířeti.
4. Ve společných prostorách domu platí bezpodmínečný zákaz volného pohybu psů, popř. dalších zvířat. Psi se mohou pohybovat ve společných prostorách domu pouze na vodítku a v doprovodu uživatele.

Článek V.

Užívání společných částí domu

1. Společné části domu je vlastník a uživatel oprávněn užívat jen k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních vlastníků či uživatelů v domě.
2. Z důvodu požární a obecné bezpečnosti je zakázáno umísťovat na chodby, schodiště a do společných prostor a prostorů garáží jakékoliv předměty kromě rohožek, kočárků a okrasných květin.
3. Nikdo nemá bez souhlasu a doprovodu správce přístup na střešinu domu.
4. Vlastníci a uživatelé jednotek jsou povinni zejména:
 - umožnit bezproblémový přístup k uzávěrům rozvodů ústředního topení, vody, plynu, hydrantům, měřičům;
 - ve společných částech domu a v celém prostoru garáží neukládat látky snadno vznětlivé či jinak nebezpečné a neužívat otevřeného ohně;
 - ve společných částech domu neukládat potraviny a jiné předměty, které by se mohly stát zdrojem šíření hmyzu a hlodavců;
 - počínat si tak, aby schodiště, chodby a požární únikové chodby byly vždy volně průchozí, aby dveře oddělující jednotlivé části požární únikové chodby nebyly uzamčeny, či jinak mechanicky uzavřeny;

5. Vývěsky, nápisy, inzeráty a jiná informační zařízení (reklamy, letáky aj.) mohou být ve společných částech domu umístěny jen se souhlasem výboru společenství. Jakmile právo na umístění informačního zařízení zanikne, jeho dosavadní uživatel ho na vlastní náklady odstraní a uvede vše do původního stavu. Nepovolené informační zařízení může správce odstranit na náklady toho, kdo ho instaloval nebo má z jeho umístění prospěch.
6. Způsobí-li vlastník či uživatel jednotky, osoby s ním bydlící nebo jejich návštěva škodu na společných částech domu, je vlastník této jednotky povinen ji na svůj náklad bezodkladně odstranit. Neučiní-li tak, zajistí správce odstranění škody na náklad vlastníka jednotky.
7. Vlastníci a uživatelé jednotek nesmí provádět jakékoliv úpravy, konstrukční změny nebo nové instalace (telefonní dráty, trubky, atd.) ve společných částech bez odsouhlasení výboru společenství.
8. K hlavním uzávěrům vody, ke kanalizačním, čistícím otvorům a jiným podobným zařízením musí být zajištěn vždy volný přístup. Jsou-li tato zařízení v prostorách či místnostech určených k výlučnému užívání uživatele jednotky, musí být učiněna taková opatření, aby k nim byl v případě nutnosti přístup i za nepřítomnosti uživatele jednotky.

Článek VI.

Parkování a garáže

1. Vlastníci a uživatelé jsou povinni řídit se dopravním značením i značkami souvisejícími s příjezdovou komunikací k domu. Zásadně nesmí parkovat vozidlo před vchodem či vjezdem do domu, na chodnících, u napojení příjezdové komunikace na jiné pozemní komunikace a před nádobami na odpad.
2. Je zakázáno v domě garážovat motorová vozidla vyjma prostor k tomu určených.
3. Uživatel parkovacího místa může užívat pouze to místo, na které má oprávněný nárok. Do garáží je zakázán vjezd s nasazenými sněhovými řetězy a vjezd dopravních prostředků, které svým pohybem po garážích mohou poškodit povrch podlahy (např. sněhových skútrů apod.). Pokud společenství nestanoví jinak, je do vnitřní halové garáže zakázán vjezd vozidel na plynový pohon (CNG, LPG).
4. V prostorách domu je zakázáno opravovat a umývat motorové dopravní prostředky.
5. V zimním období je uživatel povinen od sněhu očistit své vozidlo ještě před vjezdem do prostoru garáží.
6. Maximální povolená rychlost v objektu je 10 km/h. Řidiči motorových vozidel jsou také povinni na příjezdové komunikaci k domu snížit rychlost vozidla tak, aby mohli v případě nutnosti včas bezpečně zastavit (např. při náhlém vyběhnutí osoby z domu).
7. Uživatel každého parkovacího stání je povinen ihned vyčistit olejové skvrny, které způsobil. Trvalé olejové skvrny jsou důvodem k vydání zákazu parkování příslušného vozidla do doby, než bude opraveno a nebude znečišťovat stání.
8. V souladu s požárními směrnicemi nesmějí vozidla parkovat na požárních cestách nebo v jiném prostoru, který není označen jako parkovací, a ani na cestě (silnici), kde tím dojde k neúměrnému omezení průjezdu.
9. Garážová stání smějí být využívána pouze pro parkování vozidel a nikoli jako skladovací prostory.

Článek VII.

Umísťování a instalace předmětů a zařízení

1. Vlastníci a uživatelé jednotek nesmí bez písemného souhlasu výboru společenství umísťovat na vnější konstrukce lodžii, oken, na fasádu, na střechu jakékoliv předměty či zařízení.
2. Venkovní vzhled domu nesmí být v žádném případě měněn bez předchozího písemného souhlasu výboru společenství. To se týká zejména nátěrů, štukování, úprav zábradlí, betonových prvků nebo jiných vnějších částí budovy či zařízení umístěných na společných prostranstvích.
3. Květiny v oknech, na vnějších stěnách lodžii apod. musí být zabezpečeny proti pádu. Při zalévání je třeba dbát na to, aby voda nestékala a nesmáčela stavební konstrukce domu.
4. Pro stavbu a instalaci venkovních rozhlasových, televizních a telekomunikačních antén vč. jejich svodů, markýz, stínidel, zástěn, zasklení balkónů, klimatizačních jednotek či kouřových komínů je třeba předchozího písemného souhlasu výboru společenství. Zařízení nesmí přesahovat obrys domu (nesmí být vně balkónu). Tímto není dotčeno oprávnění stavebního úřadu nařídít přeložení, úpravu nebo odstranění zařízení, které ohrožuje stavební stav nemovitosti nebo bezpečnost okolí nebo které ruší jeho vzhled.
5. Výše uvedené zařízení namontované bez souhlasu společenství nebo bez dodržení podmínek dohodnutých se společenstvím musí být odstraněno na náklad toho, kdo jeho montáž provedl nebo nařídil.
6. Uživatelé bytu jsou povinni zvonek k bytu a poštovní schránku označit svým jménem. Společenství je oprávněno požadovat, aby byl dodržen jednotný systém označování zvonků a schránek a v tomto případě je uživatel povinen zajistit toto označení prostřednictvím domovníka či správce.

Článek VIII.

Pořádek a čistota v domě a okolí

1. Vlastníci a uživatelé jednotek a jejich návštěvy jsou povinni udržovat pořádek a čistotu v domě. Jsou dále povinni podílet se na udržování čistoty schodů, chodeb a všech dalších společných prostor, sklepů a garáží, tím, že nadměrné znečištění, které svojí činností způsobí, ihned sami odstraní. Pokud tak neučiní, bude znečištění odstraněno na jejich náklad.
2. Je zakázáno vyhazování předmětů z oken, lodžii a balkónů, zejména cigaretových nedopalků a klepání popela.
3. Ve společných částech domu, včetně výtahu je zakázáno:
 - kouření a odhazování nedopalků cigaret;
 - venčení domácích zvířat a jejich pobíhání bez dozoru;
 - odhazování, přechovávání a uskladňování odpadků;
 - umísťování a skladování jakýchkoliv předmětů včetně nábytku;
 - vyklepávání koberců, rohožek apod.
 - znečišťování těchto prostor blátem, stavební sutí, odpadky apod.
4. Úklid ve společných prostorech, okolí domu, úklid sněhu a údržbu společných částí a zařízení domu zajišťuje společenství.
5. Smetí a odpadky se odkládají pouze do nádob k tomu určených. Jiné předměty (rozměrné předměty, stavební materiál, suť a vše, co není domovním odpadem), které není dovoleno do sběrných nádob umísťovat, musí odstranit na svůj náklad uživatel jednotky.

Článek IX.

Otevírání a zavírání dveří a oken

1. Vlastníci, uživatelé jednotek a jejich návštěvy jsou povinni zabezpečit dům proti vstupu nepovolených osob (nenechávat otevřené vstupní dveře, přízemní okna aj.).
2. Umožnit vstup do domu může uživatel jednotky pouze své vlastní návštěvě nebo osobě, která v domě bydlí. Uživatelé nesmějí otevřít dveře prostřednictvím elektronického systému osobám, které neznají. Zároveň uživatelé nesmějí dovolit neznámým osobám vstup do objektu současně při vlastním vstupu či odchodu, a to ani v prostoru garáží.
3. Je povinností každého uživatele vždy za sebou zavírat všechny dveře, zejména vstupní a zamykat hlavní vstupní dveře v době od 22:00 do 6:00 hodin. Je povinností každého vždy za sebou zavřít garážová vrata a nedopustit ponechání volně průchodného vstupu do garáží, ať už vraty, nebo vchodovými dveřmi do garáží.
4. Klíče od společných prostorů a zařízení domu, včetně těch prostorů, kde jsou instalovány hlavní uzávěry (plynu, vody, ústředního topení apod.), jsou umístěny u členů výboru společenství, domovníka a správce.
5. Otevírání oken ve společných částech domu je povoleno pouze za účelem vyvětrání. Ten, kdo okno otevře, musí zajistit jeho bezpečné uzavření. V době mrazů musí být tato okna uzavřena.
6. Větrání bytu či nebytového prostoru do vnitřních prostor domu je zakázáno, pokud k tomuto nejsou tyto prostory určeny.

Článek X.

Klid v domě

1. Vlastníci, uživatelé jednotek a jejich návštěvy jsou povinni užívat jednotky a společné prostory v souladu s dobrými mravy tak, aby neobtěžovali ostatní uživatele nadměrným hlukem.
2. Vlastník jednotky je odpovědný za její uživatele, za hosty a za zvířata nacházející se v jednotce, a to i v době své nepřítomnosti v jednotce.
3. Ve všední dny v době od 22:00 do 6:00 hodin, o víkendu a svátcích v době od 22:00 do 8:00 hodin jsou všichni povinni v prostorách domu i jeho blízkém okolí dodržovat noční klid. V uvedené době není možno hrát na hudební nástroje, zpívat, hlučně se bavit a vykonávat jakoukoli jinou činnost, která působí hluk (bouchání dveří, dupání aj.). V této době je rovněž nutné ztlumit rozhlasové a televizní přijímače a jiné přístroje k poslechu reprodukováného slova a hudby tak, aby jejich provozování nerušilo ostatní obyvatele domu.
4. Pokud výbor společenství nerozhodne jinak nebo neudělí výjimku, mohou se práce v jednotkách spojené s větší hlučností nebo jinak omezující ostatní obyvatele domu vykonávat pouze v době od 9:00 do 19:00 hodin, od pondělí do soboty včetně.

Článek XI.

Ostatní ustanovení

1. Vlastníci jsou povinni udržovat jednotku v dobrém technickém stavu.
2. Na náklady společenství nebudou prováděny opravy domu a jeho zařízení způsobené úmyslným poškozením nebo poškozením z nedbalosti. Sporné případy posoudí výbor společenství a vydá závazné rozhodnutí nebo věc předloží k rozhodnutí jinému orgánu.
3. U regulačních zařízení a uzávěrů v jednotkách je uživatel jednotky minimálně dvakrát do roka povinen jimi otočit do obou krajních poloh, aby byla zajištěna jejich funkčnost.
4. Poškození kteréhokoli z měřičů je vlastník či uživatel povinen okamžitě nahlásit správci. Při nesplnění této povinnosti, zjištění úmyslného poškození nebo zkradení údajů těchto zařízení je úhrada nákladů následně vzniklých pro celý objekt předepsána tomu, kdo povinnost nesplní, sám zařízení poškodil nebo způsobil zkradení jejich údajů.
5. Pokud není uživatel jednotky přítomen v době provádění odečtů bytových měřičů a ani jinak nezajistí, aby bylo v této době možno odečty provést, je povinen sdělit stavy příslušných bytových měřičů písemně správci do 14 dnů od posledního dne jejich provádění.

Článek XII.

Závěrečná ustanovení

1. Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti vyplývající z obecně závazných právních předpisů.
2. Veškerá sdělení, oznámení či předání dokladů pro společenství nebo výbor, která jsou zmíněna v tomto domovním řádu, činí vlastník či uživatel prostřednictvím správce domu, pokud společenství nestanoví jinak.
3. Ustanovení domovního řádu jsou závazná pro všechny členy tohoto společenství i uživatele jednotek. Členové společenství jsou povinni přenést povinnost dodržovat domovní řád na uživatele jednotky v případě, že mu ji přenechají do užívání.
4. Vlastníci a uživatelé odpovídají i to, že pravidla stanovená domovním řádem budou dodržovat i osoby, které jsou u nich na návštěvě.
5. Spory ve věcech upravených tímto domovním řádem řeší výbor společenství, případně shromáždění vlastníků.
6. Jestliže vlastníci nebo uživatelé jednotek poruší povinnost stanovenou tímto domovním řádem, bude společenství postupovat podle stanov a právních předpisů v závislosti na povaze a intenzitě porušení.

Domovní řád byl schválen na shromáždění vlastníků dne