

DOMOVNÍ ŘÁD

Společenství vlastníků jednotek Park Tower Lorencova 3791 Zlín

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 zákonem o vlastnictví bytů, občanským zákoníkem a stanovami společenství.

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. garáže). 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 kóje, skladovací kóje mimo byt apod.).
4. Společnými částmi domu jsou části domu určené pro společné užívání, zejména základy, střecha, hlavní svíslé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, kotelna, komíny, rozvody tepla, teplé a studené vody až po hlavní uzávěry pro byt, kanalizace (vodorovná a stoupací vedení), plynu, elektřiny až po hlavní jistič pro byt, společné antény, a to i když jsou umístěny mimo dům; dále se za společné části domu považují příslušenství domu (např. parkoviště, zastavěný pozemek i okolní plocha domu ve spoluvlastnictví společenství-travnatá plocha) a stavby vedlejší, včetně jejich příslušenství.

čl. 3

Práva a povinnosti z vlastnictví bytu

1. Práva a povinnosti z vlastnictví bytu (nebytových prostor) upravuje zákon o vlastnictví bytu. 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 bytu (nebytových prostor) se všemi pravidly, včetně tohoto domovního řádu. Korespondence a oznámení společenství budou dodávány do poštovní schránky v domě.
2. Společenství je povinno zajistit uživateli bytu (nebytových prostor) plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním bytu (nebytových prostor).
3. Společenství je oprávněno po předchozím oznámení uživateli vstoupit do bytu (nebytových prostor) za účelem zjištění technického stavu bytu (nebytového prostoru) a provedení odečtu, kontroly, příp. výměny měřidla tepla, teplé a studené vody. Ve vyjimečných případech (havárie, ohrožení života a zdraví osob, bezprostředně hrozící škoda na majetku, nemožnost doručit zprávu uživateli) bude zajištěno zpřístupnění bytu (nebytových prostor) policií i bez souhlasu uživatele. O tomto zásahu vyrozumí společenství neprodleně uživatele a pořídí o zásahu písemný protokol.
4. Uživatel bytu (nebytových prostor) je povinen řádně užívat byt (nebytový prostor) a společné části domu a řádně užívat plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu (nebytových prostor). Dále je povinen po předchozím oznámení společenství umožnit přístup do bytu (nebytových prostor) za účelem zjištění technického stavu bytu (nebytového prostoru) a provedení odečtu, kontroly, příp. výměny měřidel tepla, teplé a studené vody.
5. V zájmu předcházení násilného otevření bytu (nebytových prostor) z důvodu havárie apod., doporučuje se v případě déletrvající nepřítomnosti uživatele oznámit společenství místo pobytu anebo adresu a telefon osoby, zplnomocněné ke zpřístupnění bytu.
6. Uživatelé bytů (nebytových prostor) 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.

čl. 4

Držení domácích zvířat

1. Uživatel bytu 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.
2. V případě oprávněné stížnosti jiného uživatele na obtěžování hlukem, zápachem, agresivitou nebo jiným způsobem, výbor společenství předá záležitost k řešení příslušnému úřadu městské správy.
3. Zvířata mohou být držena výhradně v bytě uživatele.

čl. 5

Užívání společných částí (prostorů a zařízení) domu

1. Společné části domů se užívají jen k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních uživatelů bytů (nebytových prostor) v domě. Umísťování jakýchkoliv předmětů, nepatřících k vybavení domu

mimo k tomu vyhrazené prostory, např. jízdnic kol 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 požárního nebezpečí.

2. Uživatelé bytů (nebytových prostor) jsou povinni zejména:

- umožnit přístup k uzávěrům, hydrantům, měřičům,
- zabezpečit, aby v domě nebyly ukládány látky snadno vznětlivé, hořlavé, výbušné či jinak nebezpečné a nebylo užíváno otevřeného ohně,
- ve společných prostorách domu je zakázáno kouřit, mimo společné prostory s výhradním užíváním
- zabezpečit, aby věci uložené v bytech, ve sklepech a garážích nebyly zdrojem šíření hmyzu a hlodavců.

čl. 6 Garáže

1. Garáže-garážová stání v podzemí jsou určena pro motorová vozidla s motorem spalujícím automobilový benzín nebo motorovou naftu nebo elektromobily
2. 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.
3. Uživatelé jsou povinni zabránit úniku pohonných hmot a olejů. V případě, že k úniku dojde, jsou povinni následky okamžitě odstranit.
4. Uživatelé budou napomáhat úklidu garáží vhodnou manipulací s vozidly.

čl. 7 Vyvěšování a vykládání věcí

1. Uživatel bytu nesmí bez písemného souhlasu společenství umísťovat na vnější konstrukce např. balkonů, lodžii a oken, na fasádu a anténní stožár 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.
3. Pro stavbu a instalaci venkovních rozhlasových a televizních antén a jejich svodů je třeba předchozího písemného souhlasu společenství. Stavební úřad může nařídit přeložení nebo úpravu antén, které ohrožují stavební stav nemovitosti nebo bezpečnost okolí anebo ruší jeho vzhled.

čl. 8 Zajištění pořádku a čistoty v domě

Uživatel bytu a osoby s ním společně bydlící jsou povinni udržovat v domě pořádek a čistotu. Společenství je povinno zajistit provádění úklidových prací ve všech společných částech domu.

čl. 9 Otevírání a zavírání domu

1. Uživatelé jsou povinni uzavírat domovní dveře a dveře na patrech. V případě, že 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 plynu, vody apod. jsou podle rozhodnutí společenství uloženy na určeném místě.

čl. 10 Klid v domě

1. Uživatelé jsou povinni užívat byt (nebytový prostor) v souladu s dobrými mravy tak, aby neobtěžovali ostatní uživatele nadměrným hlukem.
2. V době od 22.00 do 6.00 hod. jsou všichni uživatelé bytů (nebytových prostor) povinni dodržovat noční klid.

čl. 11 Závěrečná ustanovení

1. K některým společným prostorám může být vydán samostatný závazný provozní řád.
2. Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti, vyplývající z jiných právních předpisů.
2. Domovní řád byl schválen společenstvím dne 16.4.2021 a nabyl účinnosti dnem 16.4.2021.

Předseda společenství vlastníků