

Domovní řád Společenství vlastníků pro dům č.p. 1333, Praha 10 - Uhříněves

Společenství vlastníků pro dům č.p. 1333, Praha 10 - Uhříněves, (dále jen "Společenství") vydává v souladu se stanovami Společenství, schválenými dne 15.června 2016 tento

DOMOVNÍ ŘÁD

Preambule

Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání domů, bytů, nebytových prostorů a společných částí domu, přičemž základní úprava vzájemných práv a povinností mezi vlastníky a nájemníky je v této oblasti stanovena zákonem č. 89/2012, občanským zákoníkem v platném a účinném znění, dalšími zákonnými předpisy a stanovami Společenství. Tento domovní řád má přispět k tomu, aby byla budova řádně užívána a udržována na požadované úrovni, aby bylo zabráněno jejímu poškození a znehodnocování, aby bylo předcházeno škodám na majetku a aby byly zajištěny dobré vztahy mezi jednotlivými členy Společenství, jakož i dalšími osobami.

Čl. I - Vymezení pojmů

1. Výborem se rozumí výbor Společenství. Výbor je statutárním orgánem tohoto Společenství.
2. Shromážděním se rozumí shromáždění vlastníků jednotek Společenství. Shromáždění je nejvyšším orgánem Společenství.
3. Jednotkou se rozumí samostatná jednotka, ohraničená vstupními dveřmi, uzavíracími ventily přívodu teplé a studené vody, plynoměrem a elektroměrem. Jednotka zahrnuje byt jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech, nemovitě věci vzájemně spojené a neoddělitelné.
4. Nebytové prostory jsou jednotlivé místnosti nebo soubory místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení (např. k podnikatelské činnosti, společenské, zájmové činnosti, garáže a ateliéry). Nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu ani společné prostory (části) domu.
5. Společné části jsou alespoň ty části nemovitě věci, které podle své povahy mají sloužit vlastníkům jednotek společně. Společnými jsou vždy pozemek, na němž byl dům zřízen, nebo věcné právo, jež vlastníkům jednotek zakládá právo mít na pozemku dům, stavební části podstatné pro zachování domu včetně jeho hlavních konstrukcí, a jeho tvaru i vzhledu, jakož i pro zachování bytu jiného vlastníka jednotky, a zařízení sloužící i jinému vlastníku jednotky k užívání bytu. To platí i v případě, že se určitá část přenechá některému vlastníku jednotky k výlučnému užívání.
6. Pokud se dále hovoří o právech a povinnostech členů Společenství, platí tato práva a povinnosti přiměřeně i pro osoby uvedené v čl. II odst. 1 tohoto řádu s výjimkou práv, která jsou typická pouze pro vlastníky jednotek (např. právo hlasovat, volit či být volen atd.).

Čl. II - Základní ustanovení

1. Domovní řád je závazný pro všechny vlastníky či spoluvlastníky jednotek v budově, dále pro všechny nájemce, podnájemce a návštěvníky budovy.
2. Domovní řád vydává výbor Společenství po schválení domovního řádu shromážděním. Změny v něm je oprávněn provádět pouze výbor po schválení shromážděním.
3. Domovní řád musí být uveřejněn na veřejné části webových stránkách společenství.
4. Hlavním smyslem tohoto domovního řádu je zajistit bezproblémové soužití jednotlivých členů Společenství a případné nejasnosti musí být vykládány v souladu s tímto účelem.
5. Každý uživatel bytu je při výkonu svých práv povinen dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí, které zajišťuje všem ostatním uživatelům bytů výkon svých práv. Výkon práv a povinností, vyplývajících z užívání bytu, nesmí bez právního důvodu zasahovat do práv oprávněných zájmů jiných osob a nesmí být v rozporu s dobrými mravy.

Čl. III - Dodržování nočního klidu

1. Vlastník jednotky je povinen učinit vhodná opatření a trvale se chovat tak, aby sám ani osoby, které s ním bydlí, neobtěžovali sousedy nadměrným hlukem.
2. Dobou nočního klidu se rozumí doba mezi 22:00 – 6:00 hodinou. V tuto dobu je zakázáno používat hudební nástroje, vysavače a jiná hlučná zařízení (kuchyňské roboty, vrtačky a podobné přístroje), hlučně zpívat, hlučně se bavit a vykonávat jakoukoliv jinou činnost, působící nadměrný hluk. Spotřebiče jako jsou pračky, myčky, či televizní, rozhlasové a jiné audio přístroje, je nutno používat tak, aby jejich hluk nepronikal do okolních bytů a neobtěžoval vlastníky ostatních jednotek.
3. S ohledem na děti do tří let a osoby, jež vykonávají své povolání v nočních hodinách, jsou členové Společenství povinni:
 - a. omezit hluk i ve dne;
 - b. postupovat při rekonstrukcích bytových jednotek tak, že hlučné práce mohou být prováděny pouze v pracovní dny od 7:00 do 18:00 hod;
 - c. u prací, u nichž se předpokládá, že budou trvat déle jak 1 den zajistit informování a schválení výboru SVJ, zároveň zajistit oznámení na nástěnkách a osobní informování sousedů na patře

Čl. IV - Chov zvířat

1. Pokud si vlastník jednotky pořídí psa nebo jiné zvíře, zajistí, aby toto zvíře neobtěžovalo hlukem nebo pachem ostatní vlastníky jednotek. Jestliže zvíře obtěžuje ostatní vlastníky jednotek hlukem, a to především v nočních hodinách, je vlastník jednotky povinen učinit taková opatření, aby zvíře dále neobtěžovalo ostatní vlastníky.
2. Chov a přechovávání zvířat, která mohou ohrozit zdraví nebo život spoluobčanů (jedovatých nebo jinak nebezpečných) je zakázán.
3. Volné pobíhání zvířat po společných prostorách a přilehlých pozemcích bez dozoru vlastníka je zakázáno.
4. Znečištění, které zvířata způsobí ve společných prostorech a na přilehlých pozemcích je povinen majitel ihned uklidit. Pokud tak neučiní, má výbor právo toto provést i prostřednictvím třetí osoby a náklady vyúčtovat majiteli zvířete k úhradě, případně udělit vlastníkovu pokutu.

Čl. V - Využívání společných částí

1. Každý uživatel jednotky je oprávněn užívat veškeré společné prostory výlučně v souladu s jejich určením.
2. Ve společných částech je dovoleno umístit jakékoliv předměty pouze po písemném souhlasu výboru, nebo většiny ostatních vlastníků.
3. Chodby před byty, schodiště, vstup do půdních prostor a manipulační prostory před domem musí být udržovány za všech okolností v průchodném stavu.
4. Ve společných prostorách je zakázáno skladovat nebezpečné předměty a látky, jako například naftu, benzín, výbušniny apod.
5. Ve společných prostorách je nutno zachovávat odpovídající hygienu a je zakázáno kouřit a odhazovat nedopalky a odpadky, případně i dočasně odkládat odpadky.
6. Ve společných prostorách není dovoleno užívat otevřený oheň, konzumovat alkohol a užívat jakékoliv omamné a psychotropní látky.
7. Ve společných částech je zakázáno používat přístroje určené ke grilování a podobným účelům, jakož i otevřená ohniště.
8. Je zakázáno odhazovat předměty z oken, lodžii a balkonů, a to včetně cigaretových nedopalků, popela, zápalek, odpadků apod.
9. Není dovoleno větrání bytů do prostor chodby a schodiště.
10. Ve společných prostorách je nutno dodržovat pravidla bezpečnosti a slušného chování nezletilých dětí, jakož i ostatních osob.

11. Pro stavbu a instalaci venkovních antén, nebo úpravy satelitů, přijímačů internetu, bezdrátového Internetu a jejich svodů je třeba souhlas výboru SVJ a ostatních nejbližších dotčených vlastníků.
12. Uživatelé bytů jsou povinni na požádání výboru SVJ umožnit volný přístup k vodoměrům, rozvodům tepla a k odvodům dešťové vody na lodžích a terasách.
13. Uživatelé bytů jsou též povinni zabezpečit, aby věci uložené ve sklepech nebyly zdrojem šíření hmyzu a hlodavců, požárního ohrožení, zápachu, apod.

Čl. VI Bezpečnost domu

1. Vlastník jednotky má právo na klíč k:
 - a. vchodovým dveřím
 - b. poštovní schránce
 - c. kočárkárně
 - d. dveřím ke sklepním kójím
2. Vstupovat do technických místností (například pro účely přípravy TUV) mohou pouze pověřené osoby, přičemž jeden klíč od těchto prostor je u člena výboru SVJ pro případ havárií.
3. Vlastníci jednotek jsou povinni zajistit zavírání vchodových dveří na západku a je zakázáno blokování uzavření dveří bez dozoru vlastníka

Čl. VII - Klíče od společných prostor

1. Rezervní klíče od společných prostor a náhradní bezpečnostní vložky jsou uloženy u výboru SVJ.
2. V případě prodeje bytové jednotky prodávající předá klíče od společných uzamykatelných prostor nabyvateli bytové jednotky.

Čl. VIII - Úklid společných prostor

1. Běžný úklid společných prostor budovy a bezprostředního okolí budovy zajišťuje osoba určená správcem, přičemž rozpis prací a jejich četnost je přílohou dohody, uzavřené mezi výborem a osobou provádějící úklid.
2. Provádění úklidu kontroluje výbor.
3. V případě, že kterýkoliv uživatel jednotky znečistí společné prostory, například při provádění rekonstrukce, je povinen neprodleně po ukončení prací odstranit veškeré způsobené znečištění. Pokud tak neučiní, budou mu přeúčtovány náklady na úklid, provedený za tím účelem třetí osobou.

Čl. IX - Dodržování pravidel požární ochrany

1. V domě jsou instalovány hasicí přístroje.
2. V případě vzniku požáru je nutno okamžitě varovat ostatní osoby v domě, pomoci osobám se sníženou pohyblivostí a nezletilým, neprodleně zavolat hasiče prostřednictvím linky 150 a zahájit hašení požáru.
3. Každý člen Společenství je povinen dbát, aby hasicí zařízení v domě bylo vždy v provozuschopném stavu a na případné závady neprodleně upozornit správce domu.

Čl. X - Různé

1. Výbor SVJ a osoba zajišťující správu zveřejňují svá oznámení na nástěnce na chodbě, případně na webu společenství
2. Vlastníci jednotek, jakož i jejich nájemníci jsou povinni na poštovní schránce u vstupu vyznačit jméno a požádat e-mailem výbor SVJ o aktualizaci jmen na zvoncích
3. Vývěsky, nápisy a reklamy je možno umístit pouze se souhlasem výboru.
4. Vlastník jednotky je povinen výboru SVJ sdělit jméno a příjmení osob, jimž jednotku pronajímá a též spojení na ně ve formě e-mailové adresy nebo tel. čísla. Vlastník odpovídá za aktuálnost sdělených údajů.

Čl. XI - Preventivní a udržovací povinnosti vlastníka jednotky

1. Vlastník jednotky je povinen zajišťovat na své náklady opravy, a to tak, aby nedošlo k zanedbání řádné údržby.
2. Vlastník jednotky je povinen činit základní preventivní opatření, zejména.
 - a. nepřetěžovat elektrickou instalaci používáním náročnějších spotřebičů, než připouští norma a umožňuje technický stav elektroinstalace v jednotce a v domě;
 - b. používat spotřebiče pouze takové, které jsou v dobrém technickém stavu, se spolehlivými uzávěry, pravidelně kontrolovat těsnost spojů – zejména u myček, praček;
 - c. pravidelně, alespoň 1x ročně, protáčet uzávěry radiátorů, ventilů teplé a studené vody a uzávěrů přívodu vody do nádrže WC, aby nedošlo k jejich znehybnění;
 - d. průběžně kontrolovat odkapávání vody z ventilů (baterií) a únik vody na klozetu (čeření hladiny), či funkčnost nouzových odtoků/přepadů ve vanách a umyvadlech
3. Vlastník jednotky je povinen učinit oznámení výboru nebo osobě zajišťující správu o potřebnosti oprav na společných částech v bytech (rozvody teplé a studené vody, rozvodech tepla, měřících a regulátorech, případně na odpadním potrubí) a umožnit provedení takovýchto oprav. Při neumožnění provedení odpovídá vlastník za vzniklou škodu.
4. Vlastník jednotky je povinen nahlásit výskyt hmyzu či jiných škůdců výboru, nebo osobě zajišťující správu a sdělit, kterých prostor se to týká. Vlastníci těchto prostor musí umožnit vstup do těchto prostor. Při neumožnění provedení odpovídá vlastník za vzniklou škodu.

Čl. XII - Postup při porušení domovního řádu a pokuty za jeho porušení

1. Dohledem nad dodržováním domovního řádu je pověřen výbor. Pokud dojde k porušení povinností stanovených domovním řádem, výbor osobně nebo písemně upozorní na toto porušení osobu, která se závadného jednání dopustila, a jedná-li se o nájemce jednotky, pak i vlastníka pronajaté jednotky a vyzve tuto osobu (či osoby), případně i dotčeného vlastníka jednotky k odstranění závadného stavu.
2. Pokud nebude závadný stav odstraněn v přiměřené lhůtě určené výborem, výbor rozhodne, zda bude splnění povinnosti odstranit závadný stav řešeno pokutou, či vymáháno soudní či jinou cestou. Výbor o tomto rozhodnutí vyrozumí vlastníka jednotky. Došlo-li k zvláště závažnému porušení řádu či byl-li porušením způsoben zvláště závažný následek, svolá výbor za účelem rozhodnutí o dalším postupu shromáždění. Zvláště závažným následkem se rozumí zejména vzniklá škoda značné výše či stav nezanedbatelného ohrožení bezpečnosti či zdraví uživatelů budovy.
3. Veškeré náklady vzniklé v důsledku porušení povinností stanovených tímto řádem je povinna nahradit osoba, která se dopustila závadného jednání. Jde-li o nájemce, členy jejich společné domácnosti či návštěvy, ručí za splnění povinnosti uhradit náklady vzniklé v souvislosti s porušením domovního řádu vlastník jednotky, v jehož jednotce uvedené osoby přebývají, popřípadě během návštěvy přebývaly. Totéž platí i pro povinnost náhrady škody vzniklé na společných částech budovy či na ostatních jednotkách v budově a o úhradě nákladů vynaložených na svolání shromáždění dle předchozího odstavce.

Čl. XIII - Závěrečná ustanovení

1. Tento domovní řád byl schválen shromážděním vlastníků dne 15. června 2016
2. Tento domovní řád je platný a účinný ode dne 15. června 2016