

DOMOVNÍ ŘÁD

Část I.

Úvodní ustanovení

Článek 1 - Působnost domovního řádu

Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání domu, bytů, nebytových prostor a společných částí domu v objektu Přesličková čp. 2676 až 2679, Praha 10, který je ve spoluvlastnictví členů **Společenství vlastníků jednotek, Přesličková 2676-9 se sídlem Přesličková 2678, Praha 10, PSČ 106 00, IČ 290 29 015**, zapsaného dne 18. února 2010 do rejstříku společenství vlastníků jednotek u Městského soudu v Praze, oddíl S, vložka 11167 (dále jen SVJ), přičemž základní úprava vzájemných práv a povinností mezi SVJ a jeho členy je v této oblasti stanovena zejména občanským zákoníkem, bytovým zákonem a stanovami SVJ.

Čl. 2 - Základní pojmy

(1) Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k bydlení (dále jen byt nebo jednotka).

(2) 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). 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 (sklepní boxy).

(4) Společnými částmi domu jsou části domu určené pro společné užívání, zejména základy, střecha, hlavní svislé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, hospodářské lodžie, mandlovny, sušárny, kočárkárny, rozvody tepla a teplé vody, kanalizace, plynu, elektřiny, zvonky, výtahy, protipožární technika, společné antény, a to i když jsou umístěny mimo dům. Přesná specifikace je určena v Prohlášení vlastníka.

(5) Nájmem se rozumí nájem bytu, nebytového prostoru, příp. jiných prostorů;

(6) Výborem společenství vlastníků (VSV) se rozumí statutární orgán SVJ s kompetencemi danými zákonem 72/1994 Sb. v platném znění, stanovami SVJ a dalšími normami. Tam, kde se v textu domovního řádu hovoří v souvislosti s právy a povinnostmi o SVJ, má se na mysli výbor SVJ, pokud z textu nebo logiky věci nevyplývá něco jiného.

(7) SVJ je právnickou osobou zapsanou do rejstříku společenství vlastníků jednotek u Městského soudu v Praze, jejímiž členy jsou ze zákona všichni vlastníci jednotek v domech Přesličková ul. čp. 2676 - 2679, Praha 10.

(8) Vlastníkem se rozumí fyzická nebo právnická osoba zapsaná v katastru nemovitostí jako vlastník některé jednotky nacházející se v domech Přesličková ul. čp. 2676 - 2679, Praha 10.

(9) Pokud se v tomto domovním řádu ukládají povinnosti a stanovují práva vlastníkům, má se za to, že ty se vztahují v plném rozsahu i na všechny uživatele, kteří užívají jednotku s vlastníkem, stejně tak i na všechny nájemníky bytu vlastníka a členy jejich domácností. Vlastník je odpovědný za to, že jeho nájemník bude dodržovat stanovené povinnosti, a nese plnou hmotnou odpovědnost za případné škody způsobené jejich porušením. Každý vlastník je povinen prokazatelně seznámit každého svého jednotlivého nájemníka se zněním tohoto domovního řádu a zavázat ho k dodržování všech povinností z tohoto domovního řádu vyplývajících.

Část II.

Zvláštní ustanovení

Čl. 3 - Práva a povinnosti při užívání jednotky ve vlastnictví člena SVJ

1) Práva a povinnosti při užívání jednotek upravuje hlava sedmá občanského zákoníku, příp. jiný právní předpis, pokud jde o nájem nebytových, nebo jiných prostor, stanovy SVJ a zákon č. 72/1994 Sb.

2) SVJ je povinno zajistit vlastníkům v rámci svých zákonných oprávnění plný a nerušený výkon jejich práv spojených s užíváním bytu, nebytových nebo jiných prostor.

3) Vlastníci jsou povinni řádně užívat byt, společné prostory a zařízení domu. Stejně tak jsou povinni zajistit, aby tyto povinnosti plnili i ostatní uživatelé jejich jednotek, včetně případných nájemníků a návštěv.

4) SVJ je oprávněno po předchozím oznámení vlastníkovi (uživateli) jednotky vstoupit do bytu či nebytového prostoru za účelem zjištění technického stavu bytu (nebytového prostoru), provedení nutných oprav, výměn, případného provedení dalších napojení nebo odpojení společných instalačních rozvodů, revizí a provedení instalace, odečtu, kontroly, příp. výměny měřidla tepla, teplé a studené vody, kontrol stavu rozvodů elektrické energie a stavu instalačních rozvodů. Stejně oprávnění má SVJ i tehdy, pokud má důvodné podezření na to, že se příslušná jednotka nachází ve stavu, kdy hrozí reálné nebezpečí vzniku škod či ohrožení zdraví a životů. Vlastníci (uživatelé) jsou povinni v takových případech vstup do své jednotky SVJ bezvýhradně umožnit. Ve výjimečných případech (vzniklá havárie, reálné ohrožení života a zdraví osob, bezprostředně hrozící škody na majetku) bude zajištěno zpřístupnění bytu ze strany SVJ prostřednictvím policie ČR i bez souhlasu vlastníka. O tomto zásahu vyrozumí SVJ neprodleně vlastníka jednotky a pořídí o zásahu písemný protokol.

5) V zájmu předcházení násilnému otevření bytu nebo nebytového prostoru z důvodu havárie apod. se doporučuje v případě déletrvající nepřítomnosti vlastníka (uživatele) oznámit SVJ místo pobytu anebo adresu a telefon osoby zplnomocněné ke zpřístupnění bytu.

6) Vlastníci jsou povinni při výkonu svých práv dbát na to, aby bylo v domě vytvořeno prostředí zajišťující ostatním vlastníkům a uživatelům jednotek plný výkon jejich práv. Výkon práv a povinností vlastníka nesmí bez vážného právního důvodu zasahovat do práv a oprávněných zájmů jiných osob a nesmí být v rozporu s dobrými mravy.

7) Práva a povinnosti vlastníků, pokud jde o provádění drobné údržby a oprav, včetně oprav a potřebné výměny předmětů vnitřního zařízení a pokud jde o úhradu nákladů spojených s běžnou údržbou, upravují stanovy SVJ ve znění případných změn a doplňků a obecně závazná právní úprava. Vlastníci vždy odpovídají v případě provádění jakýchkoliv prací v bytě za dodržování všech právních předpisů, zejména předpisů stavebních hygienických, požárních a bezpečnostních. Vždy platí, že vlastníci musí provádět opravy a práce spojené s údržbou bytu tak, aby nedošlo k poškození společných prostor a rozvodů a majetku ostatních vlastníků či majetku společného a k omezení práv třetích osob.

8) Vlastníci jsou povinni v případě záměru provádění větších oprav vnitřních omítek, obkladů stěn, podlah, dlažeb a nenosných přiček, provádění výměny obkladů a dlažeb, výměny podlahových krytin a podkladních vrstev, horizontálního rozvodu kanalizace a vzduchotechniky, opravy vnitřních instalací apod. postupovat výlučně podle pravidel určených stanovami SVJ, přičemž jsou současně povinni dodržovat ustanovení platné legislativy. V případě výměny oken jsou povinni zachovat jednotný vzhled objektu.

9) Vlastníci nesmějí, a to ani na svůj náklad, bez existence všech potřebných úředních povolení tam, kde to platná legislativa vyžaduje, zejména bez souhlasu příslušného stavebního úřadu, provádět:

a) žádné stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu vyžadující ohlášení stavebnímu úřadu nebo vydání stavebního povolení, zejména jakékoliv zásahy do společných rozvodů vody, plynu, kanalizace, elektřiny, STA, vzduchotechniky, topení, zavádění nebo rekonstrukce elektrických a

plynových rozvodů, změny dispozice přiček v bytě, zasklení lodžie, zazdívání nebo prorážení oken, instalace mříží na fasádě apod.,

b) takové udržovací práce, kdy dochází při výměně hlavních zařizovacích předmětů (kuchyňské linky, elektrické a plynové spotřebiče, apod.), k jejich nahrazení zařizovacími předměty s novou kvalitou, kdy by mohlo dojít tímto postupem k omezení nebo ztížení užívání uživateli jiných jednotek. Totéž se týká i montáže individuálních antén (televizních, rozhlasových, satelitních apod.).

10) V případě porušení těchto povinností je SVJ oprávněno požadovat, aby vlastník, jehož bytová jednotka se takové úpravy a změny bez potřebného povolení týká, tyto úpravy a změny na svůj náklad bez odkladu odstranil a aby uvedl byt či objekt do původního stavu a uhradil veškeré způsobené škody a ujmy.

11) V případě, že na požadované stavební úpravy obdrží vlastník úřední souhlas dotčených orgánů dle stavebního zákona, zejména stavebního úřadu, musí zabezpečit nejen odborné provedení stavebních úprav a podstatných změn, ale i dodržení veškerých bezpečnostních a požárních předpisů a příslušných technických norem. Kopii úředního souhlasu příslušných orgánů dle stavebního zákona, zejména stavebního úřadu, předá vlastník SVJ před zahájením stavebních úprav.

12) Při jakémkoliv provádění drobných oprav i rozsáhlejších stavebních úprav či výměn zařizovacích předmětů musí být v domě vytvořeno prostředí zajišťující ostatním vlastníkům a uživatelům řádný výkon jejich práv a povinností. Tyto stavební a technologické zásahy nesmí bez podstatných důvodů zasahovat do práv a oprávněných zájmů jiných osob a nesmí být v rozporu s dobrými mravy (dočasné přerušení dodávky tepla, teplé nebo studené vody, TV signálu apod.). Nesmí dojít k narušení řádného užívání nadměrným hlukem a prašností. V domě musí být trvale udržována čistota.

13) Vlastníci (uživatelé) jsou povinni zabezpečit, aby věci uložené v bytech nebyly zdrojem šíření hmyzu a hlodavců, stejně jako i to, aby v bytech nebyly skladovány nad běžnou mez odpady, papíry, textil a další věci, které ve větším rozsahu není běžné v bytech skladovat.

14) Smetí a odpadky se smí vysypávat pouze do nádob k tomu určeným (tříděný odpad), a to takovým způsobem, aby byla zachována čistota v jejich okolí.

Nádoby na odpad musí být umístěny jen na místech k tomu určených.

Čl. 4 - Povinnosti vlastníka při úpravách v bytě

1) Přestavba bytového jádra při zachování dispozice: Nevyžaduje se stavební povolení ani ohlášení. Vlastník bytové jednotky si zajistí předem vyjádření výboru společenství vlastníků a po realizaci úprav předloží výboru revizní zprávu elektroinstalace.

2) Přestavba bytu nebo bytového jádra při změně dispozice přiček (nenosných panelů): Úprava podléhá vydání stavebního povolení, neboť se mění plocha a využití jednotlivých prostor (místností). Projektant zpracuje projektovou dokumentaci navrhovaných stavebních úprav, vlastník bytové jednotky si zajistí vyjádření výboru společenství vlastníků a na příslušném stavebním úřadě si vyzvedne žádost o stavební povolení. Další rozsah podkladů k žádosti o stavební povolení upřesní stavební úřad po seznámení s projektem.

3) Zásah do nosné zdi (např. rozšíření otvoru nosné zdi): Úprava podléhá vydání stavebního povolení; dochází k zásahu do nosné konstrukce stavby. Projektant zpracuje projektovou dokumentaci navrhované stavební úpravy a vyžádá si statické posouzení. Vlastník bytové jednotky si zajistí vyjádření výboru společenství vlastníků a na příslušném stavebním úřadě si vyzvedne žádost o stavební povolení. Další rozsah podkladů k žádosti o stavební povolení upřesní stavební úřad po seznámení s projektem.

4) Postup při zasklívání loggie: Vlastník bytové jednotky písemně požádá výbor SVJ o povolení zasklení. Po realizaci prací předá výboru plnou moc k zastupování vlastníka výborem ve věci kolaudace zasklení spolu s technickou zprávou (osvědčením) od prováděcí firmy. Po vyřízení záležitosti bude vlastníkovvi předáno kolaudační rozhodnutí.

5) Postup při výměně oken: Při výměně oken je vlastník povinen zachovat jejich rozměry, vzhled a odstín. Termín zahájení prací sdělí vlastník bytové jednotky písemně výboru SVJ.

Čl. 5 - Držení domácích zvířat

(1) Vlastníci bytů nesou plnou odpovědnost za domácí zvířata, která jsou v bytě držena (psi, kočky, morčata apod.). Jsou současně povinni dbát, aby nedocházelo k rušení užívacího práva ostatních obyvatel domu a aby byla dodržována čistota v domě a jeho okolí a klid.

(2) Je zakázáno chovat zvířata divoká, nebezpečná, jedovatá nebo zvířata soustavně rušící klid v domě.

(3) Vlastníci (uživatelé) bytů jsou povinni respektovat obecně závaznou vyhlášku obecního úřadu o chovu a držení domácích zvířat v daném území.

(4) K držení většího počtu než dvou domácích zvířat je třeba písemného souhlasu SVJ.

Čl. 6 - Užívání společných částí (prostorů a zařízení) domů

(1) Společné části domů se užívají jen k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních vlastníků a uživatelů v domě. Umísťování jakýchkoliv předmětů nepatřících k vybavení domu, včetně květin, není ve společných prostorách dovoleno.

(2) Vlastníci (uživatelé) jsou povinni zejména:

a/ zachovat trvalý přístup k uzávěrům plynu a vody, požárním hydrantům, měřičům vody a plynu a vstupům na střechu, včetně nouzového vstupu v suterénu.

b/ dbát, aby do únikové cesty nebyly odkládány různé předměty (květiny aj.)

c/ zabezpečit, aby ve společných prostorách domu nebyly ukládány látky snadno vznětlivé či jinak nebezpečné a aby nebylo užíváno otevřeného ohně,

d/ zabezpečit, aby věci uložené ve sklepech a komorách nebyly zdrojem šíření hmyzu a hlodavců,

e/ respektovat úplný zákaz kouření ve všech společných prostorách.

f/ řádně označovat jmény bydlících poštovní schránku zejména jménem vlastníka i v případě, že v domě nebydlí.

(3) Vlastníci jsou povinni na vlastní náklad odstranit veškeré závady, které na společných prostorách domu způsobili oni sami nebo osoby, které jejich byt užívají. Neučiní-li tak, je SVJ po písemném upozornění oprávněno tyto závady samo odstranit či jejich odstranění zajistit, a to na náklady škůdce.

Čl. 7 - Sušárny, mandlovny

(1) Způsob užívání mandloven stanoví výbor SVJ.

(3) U mandloven s měřenou spotřebou elektřiny je vlastník povinen bezodkladně po ukončení mandlování zapsat do evidenčního sešitu spotřebu elektřiny.

Čl. 8 - Vnější konstrukce - vyvěšování a vykládání věcí

(1) Vlastníci (uživatelé) nesmí bez písemného souhlasu SVJ instalovat na vnější konstrukce, (např. na lodžie, okna, fasádu, střechu nebo anténní stožár) jakákoliv zařízení a předměty.

Nosníky parabolických antén není dovoleno upevňovat na zateplené části panelů.

(2) Květiny v oknech, na lodžích apod. musí být zabezpečeny proti pádu. Při zalévání je třeba dbát na to, aby voda nestékala a nesmáčela zdi.

(3) Vlastníci berou na vědomí, že stavební úřad nebo VSV může nařídit přeložení nebo úpravu antén, které ohrožují stavební stav nemovitosti nebo bezpečnost okolí anebo ruší jeho vzhled.

Čl. 9 - Osobní výtahy

(1) Osobní výtah je určen pouze k přepravě osob a není určen ke stěhování a přepravě předmětů, které poškozují stěny kabiny a dveře

(2) Přepravované osoby jsou povinny dodržovat návod na obsluhu výtahu (je vyvěšen v kabině výtahu).

(3) Vlastníci, nájemci, případně další osoby jsou povinni bez prodlení nahlásit případné zjištěné závady zástupci výboru SVJ.

Čl. 10 - Pořádek a čistota

- (1) Vlastníci (uživatelé) jsou povinni udržovat v domě i v jeho okolí pořádek a čistotu. SVJ je povinno zajistit provádění úklidových prací ve všech společných částech domu.
- (2) Vyklepávat koberce, rohožky apod. je možno pouze na místech k tomu určených a vzdálených co nejvíce od oken obytných místností.

Čl. 11 - Otevírání a zavírání domu.

- (1) Vlastníci (uživatelé) jsou povinni kdykoliv po odchodu z domu či příchodu do domu a společných prostor zamykat dveře (kromě samozamykacích dveří). SVJ je povinno zajistit, aby každý vlastník obdržel stanovený počet klíčů od dveří s jednotným klíčem. Aby se zabránilo pohybu cizích osob v objektu a případným škodám na společném i soukromém majetku, smějí vlastníci (uživatelé) vpouštět do domu (přímým otevřením, odemčením dveří) výhradně své vlastní návštěvy, avšak žádnou jim neznámou neoprávněnou osobu. Ze stejného důvodu jsou vlastníci (uživatelé) povinni své návštěvy při odchodu doprovázet až ke vstupním dveřím a dbát, aby otevření dveří nevyužila žádná cizí osoba ke vstupu do objektu.
- (2) Klíče od společných prostorů a zařízení domu, kde je omezen vstup osob (strojovna výtahu, měření tepla apod.), jsou podle rozhodnutí výboru SVJ uloženy na určeném místě.

Čl. 12 - Klid v domě

Vlastníci jsou povinni užívat byty v souladu s dobrými mravy a chovat se trvale tak, aby oni sami ani osoby, které s nimi nebo místo nich bydlí, bez oprávněného důvodu neobtěžovali ostatní nájemce nadměrným hlukem.

- (2) V době od 22.00 do 06.00 hodin jsou vlastníci povinni dodržovat noční klid. V této době není dovoleno hrát na hudební nástroje, zpívat, hlučně se bavit, používat vysavače prachu a jiné hlučné přístroje a zařízení, pokud by jejich použitím byl noční klid porušen.
- (3) Ve všední den a v sobotu v době od 18.00 do 08.00 hodin a v neděli a ve dnech státních svátků v době od 16.00 do 10.00 hodin jsou vlastníci povinni dodržovat pracovní klid. V této době není povoleno provádět v bytě či v domě stavební práce či jiné úpravy produkující hluk. Výjimkou jsou havarijní práce s vědomím výboru nebo člena výboru SV.

Část III

Společná a závěrečná ustanovení

Čl. 13

- (1) Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti vyplývající z jiných právních předpisů.
- (2) Ustanovení domovního řádu se vztahují ve stejném rozsahu na vlastníky bytů v domě a osoby, které s nimi byt užívají, stejně jako i na jejich nájemce a nájemce nebytových prostor.
- (3) Schválením tohoto domovního řádu pozbývá platnosti domovní řád vydaný Stavebním bytovým družstvem Zahradní Město.
- (4) Tento domovní řád se stává nedílnou součástí a přílohou stanov SVJ.
- (5) Porušení povinností plynoucích z domovního řádu bude posuzováno jako porušení povinností člena SVJ ve smyslu přijatých stanov s důsledky, které jsou ve stanovách nebo v související legislativě uvedeny.
- (6) SVJ zajistí vyvěšení domovního řádu ve všech vchodech domu.
- (7) Domovní řád byl schválen Shromážděním společenství vlastníků jednotek dne 22. 10. 2012 a nabyl účinnosti dnem 1. 11. 2012.