

DOMOVNÍ ŘÁD PRO OBJEKT SVJ BACHOVA 1584 -1588

Čl. 1

Úvodní ustanovení

Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání domu, bytů, nebytových prostor a společných částí domu, přičemž základní úprava vzájemných práv a povinností, mezi vlastníky a nájemníky je v této oblasti stanovena zákonem č. 89/2012Sb. v platném znění (NOZ).

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. k podnikatelské činnosti, společenské, zájmové činnosti, garáže a ateliéry). 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 box, spížní komora mimo byt apod.)
- 4) Společnými částmi domu jsou části určené pro společné užívání, zejména základy, střecha, hlavní svíslé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, výtahy, balkony, terasy, prádelny, sušárny, kočárkárny, rozvody teplé a studené vody (po bytový uzávěr), rozvody tepla (až po uzávěry radiátorů), hlavní rozvody kanalizace (až po bytovou odbočku), rozvody plynu (až po bytový uzávěr), elektřiny (až po hlavní bytový jistič u měření el energie), společné antény, a to i když jsou umístěny mimo dům, hromosvody a sdělovací rozvody, dále se za společné části domu považují příslušenství domu a stavby vedlejší, včetně jejich příslušenství.
- 5) Vlastníkem (bytu či nebytového prostoru) se rozumí osoba nebo osoby, které jsou zapsány jako majitelé u Katastrálního úřadu.
- 6) Podnájemníkem se rozumí osoba nebo osoby, včetně právnických osob, které mají od jednoho vlastníka pronajatý byt či nebytový prostor, nikoli však společný prostor domu.
- 7) Nájemníkem se rozumí osoba či osoby, včetně právnických osob, které mají pronajatý nebytový nebo společný prostor domu nebo jeho část.

Čl. 3

Práva a povinnosti vlastníků

- 1) Základní práva a povinnosti vlastníka jsou stanoveny zákonem 89/2012Sb. v platném znění, občanským zákoníkem a Stanovami společenství vlastníků jednotek domu.
- 2) Vlastníci (podnájemníci) a nájemníci jsou povinni při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí, zajišťující ostatním vlastníkům výkon jejich práv. Výkon práv a povinností vyplývajících z vlastnického vztahu nesmí bez právního důvodu zasahovat do práv a oprávněných zájmů jiných osob a nesmí být v rozporu s dobrými mravy.

DOMOVNÍ ŘÁD Společenství SVJ Bachova 1584-1588 IČ: 28498852

3) Vlastníci (podnájemníci) a nájemníci jsou povinni po předchozím oznámení umožnit vstup do bytu či nebytového prostoru za účelem provedení odečtu, kontroly příp. výměny měřidel tepla, teplé a studené vody.

4) Vlastník je povinen učinit opatření, aby v případě naprosté nutnosti (porucha vodovodního potrubí nebo elektrického vedení, při požáru apod.) a pro provedení oprav schválených Společenstvím vlastníků jednotek mohla být zpřístupněna jeho jednotka. Ve výjimečných případech (havárie, ohrožení života a zdraví osob, bezprostředně hrozící škoda na majetku) bude zajištěno zpřístupnění bytu policií i bez souhlasu vlastníka.

5) Každý vlastník má právo ji na své náklady zdokonalovat a zvyšovat její komfort. Tyto změny musí být v souladu se stavebním zákonem, statikou domu, s jeho konstrukcí a technickým řešením. Z těchto důvodů je vlastník povinen požádat SVJ o souhlas k úpravám v bytě, které se týkají společných rozvodů a provedení stavebních úprav ve smyslu obecně závazných předpisů. Bez souhlasu není možno práce zahájit. V případě provedení nepovolených úprav nebo úprav bez předchozího souhlasu SVJ, může statutární orgán SVJ vlastníka žádat, aby tyto úpravy byly uvedeny do původního stavu na náklady vlastníka jednotky a to ve stanovené lhůtě. Každý, kdo provádí jakékoli úpravy, zodpovídá za škody vzniklé v jednotlivých bytech a na společných prostorech.

Čl. 4

Držení domácích zvířat

1) Vlastník 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.

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 omezení práv ostatních vlastníků/nájemců v domě. Umístování jakýchkoliv předmětů, nepatřících k vybavení domu, není ve společných prostorách dovoleno.

2) Vlastníci (podnájemníci) a nájemníci jsou povinni zejména zabezpečit, aby v domě nebyly ukládány látky snadno vznětlivé či jinak nebezpečné a nebylo užíváno otevřeného ohně, zabezpečit, aby věci uložené ve sklepech nebyly zdrojem šíření hmyzu a hlodavců.

Čl. 6

Vyvěšování a vykládání věcí

1) Vlastníci (podnájemníci) bytu a nájemníci nesmí bez písemného souhlasu společenství umísťovat na vnější konstrukce (např. balkonů, lodžii a oken, na fasádu, střechu a anténní stožár) jakákoliv zařízení a předměty.

2) Květiny v oknech, na lodžích apod. musí být umístěny na vnitřní straně a zabezpečeny proti pádu.

3) Pro stavbu a instalaci venkovních televizních antén, venkovních sušáků a jejich svodů je třeba předchozího písemného souhlasu výboru SVJ. Stavební úřad může nařídít přeložení nebo úpravu antén, které ohrožují stavební stav nemovitosti nebo bezpečnost okolí anebo ruší jeho vzhled.

Čl. 7

Zajištění pořádku a čistoty v domě

- 1) Vlastníci (podnájemníci) a osoby s ním společně bydlící a nájemníci jsou povinni udržovat v domě pořádek a čistotu.
- 2) Na chodbách a schodištích není dovoleno větrání bytů do vnitřních prostor domů.
- 3) Ve společných prostorech domu, včetně výtahu je zakázáno kouření.
- 4) Vlastníci zajišťují pořádek a čistotu ve společných prostorách domu. Jsou povinni provádět minimálně jednou týdně úklid společných prostor přilehlých k bytu chodba před bytem až ke vstupu na schodiště.
- 5) Ostatní společné prostory (schodiště, vchodové vestibuly, sklep, průchozí chodby) uklízí sjednaná osoba.
- 6) O čistotu a pořádek v prostorách, které jsou v majetku vlastníka nebo ve společném majetku jen několika vlastníků, se starají tito vlastníci, resp. uživatelé.
- 7) Způsobí-li mimořádné znečištění společných prostor, chodníku nebo přilehlých udržovacích zelených ploch vlastníků, resp. uživatel bytu nebo jiná zjištěná osoba, nebo domácí zvíře, jsou povinni toto znečištění neprodleně odstranit, jinak bude odstraněno na jejich náklad.
- 8) Jestliže znečištění vzniklo provozem (např. přísunem nebo odsunem materiálu, zboží apod.) obchodní, stavební či jiné organizace, musí být odstraněno tím, kdo znečištění zavinil nebo z jehož provozu vzniklo, v pochybnostech ten, kdo užívá v době byt.
- 9) Z oken a lodžii je zakázáno vyhazování předmětů, vylévání tekutin, krmení holubů a jiného ptactva.

Čl. 8

Zajištění bezpečnosti v domě

1. V zájmu bezpečnosti osob a majetku platí tyto zásady:
 - a) domovní vchodové dveře (jižní i severní a vstupy na schodiště) se důsledně zamykají na klíč, pokud nejsou vybaveny, samo-zamykacími zámky. Do domu lze umožnit vstup pouze vlastním návštěvám, které bude uživatel bytu doprovázet již od vchodových dveří. Jiným osobám, které se nemohou přesně identifikovat, anebo hlásí návštěvu momentálně nepřítomného uživatele bytu, nelze vstup do domu umožnit. Objednané návštěvy opravářů jsou buď očekávány objednatelem, anebo jsou vybaveny klíčem od správy domu.
 - b) každý uživatel bytu je povinen dodržovat pravidla bezpečnosti manipulaci s elektrickými a plynovými spotřebiči.
 - c) každý uživatel bytu je povinen vědět, že telefonní číslo 112 platí pro veškerá tísňová volání (hasiči, lékařská služba, policie).
 - d) za bezpečnost a chování nezletilých dětí odpovídají jejich zákonní zástupci, kteří děti poučí o základních pravidlech bezpečnosti a chování v domě a v jeho bezprostředním okolí.
 - e) výtah smí ovládat pouze osoba starší 10 let, s ohledem na jeho vyznačenou nosnost a vyvěšená pravidla provozu, umístěná na dveřích a v kabině výtahu. Děti do 10 let věku nesmějí používat výtah samostatně, ale jen v doprovodu osoby starší 10 let.

DOMOVNÍ ŘÁD Společenství SVJ Bachova 1584-1588 IČ: 28498852

2. Hlavní uzávěry vody, plynu, domovní elektrické rozvodny (pro strojovnu výtahu a pro osvětlení domu) a rozvodné skříně do jednotlivých bytů musí být označeny. Manipulace s těmito zařízeními je povolena pouze oprávněným osobám.
3. Vstup na střechu domu, do strojovny výtahu je dovolen pouze oprávněným osobám.
4. Chodby před jednotlivými byty ve všech podlažích a schodiště musí být stále volně průchodné.
5. V případě vzniku požáru je nutno okamžitě upozornit ostatní obyvatele zvoláním „HOŘÍ“, zahájit hašení a neprodleně přivolat hasiče.
6. Kontejner na komunální odpad je umístěn vždy na určeném místě, na severní straně domu. Kontejnery na tříděný odpad (papír, sklo, PET-lahve) jsou řádně barevně označeny a umístěny na severní straně domu.
7. Chov a držení psů v bytech podléhá obecně závazným právním předpisům, a předpisům a vyhláškám Magistrátu hl.m.Prahy nebo Úřadu městské části Prahy 11, kterými jsou majitelé psů povinni se řídit.
8. Chov ostatních zvířat, která mohou ohrozit zdraví nebo život spoluobčanů (jedovatých nebo jinak nebezpečných) je chovatel povinen oznámit výboru společenství.
9. Uživatel bytu dbá na to, aby se předcházelo výskytu hmyzu v bytě a jeho rozšiřování. Výskyt hmyzu je povinen neprodleně oznámit výboru k zajištění příslušného zásahu. V tomto případě jsou všichni uživatelé bytů, kterých se případný, desinfekční nebo desinsekční zásah týká, povinni na výzvu umožnit přístup do bytu. V opačném případě, je-li nutný opakovaný zásah, půjdou náklady na marný zásah k jejich tíži.

Čl. 9

Klid v domě

- 1) Vlastníci (podnájemníci) a nájemníci jsou povinni užívat byt v souladu s dobrými mravy tak, aby neobtěžovali ostatní nadměrným hlukem.
- 2) V době od 22.00 do 6.00, v sobotu, neděli a o svátcích do 8:00 hodin jsou vlastníci/nájemci povinni dodržovat noční klid.
- 3) V době nočního klidu je nutno zabránit jakémukoli hluku. V této době není dovoleno hrát na hudební nástroje, zpívat, hlučně se bavit, používat vysavače prachu, praček a jiných hlučných přístrojů a vykonávat jakoukoliv činnost působící hluk. Rovněž je třeba zejména v době nočního klidu ztlumit zdroje reprodukováného zvuku (TV, rozhlas apod.), aby hluk nepronikal do okolních bytů a společných prostor domu. Na upozornění vlastníků jednotky pracujících v nočních směnách a nebo v jejich domácnosti jsou děti mladší tří let, je vlastník jednotky povinen omezit hluk i ve dne.
- 4) Klid v domě jsou povinni dodržovat i nájemci nebytových prostor a společných prostor.

Čl. 10

Závěrečná ustanovení

- 1) Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti, vyplývající ze Stanov SVJ a dalších právních předpisů. Domovní řád nabyl účinnosti usnesením shromáždění SVJ dne 5.11.2014.

Za vlastníky:

předseda výboru společenství vlastníků :

člen výboru společenství vlastníků :