



Domovní řád Společenství vlastníků jednotek v domě Mezileší 2061-2070

Společenství vlastníků jednotek v domě
Mezileší 2061-2070
(dále jen "Společenství") vydává v souladu se
stanovami Společenství

DOMOVNÍ ŘÁD

Preambule

*Domovní řád upravuje podmínky a způsob
užívání domů, bytů, nebytových prostorů
a společných částí domu.*

*

*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.*

*

*Některá pravidla, obsažená v tomto
Domovním řádu, vyplývají z prosté slušnosti
a vzájemné ohleduplnosti.*

*

*Tento domovní řád má přispět k tomu, aby
byla budova řádně užívána a udržována na
požadované úrovni, aby bylo zabráněno jejímu
poškození a znehodnocování a aby bylo
předcházeno škodám na majetku.*

*

*Tento domovní řád má přispět také k zajištění
dobrých vztahů a soužití mezi jednotlivými
členy Společenství a dalšími osobami.*

Čl. I

Vymezení pojmů

- Předsedou** se rozumí předseda Společenství. Předseda je statutárním orgánem tohoto Společenství.
- Zástupce vchodu** je osoba, kterou si zvolí vlastníci jednotek v jednotlivých vchodech 2061-2070, aby komunikovala s výborem za svůj vchod (investiční záležitosti, spolupráce se správcovskou firmou, řešení činnosti SVJ, předávání dokumentů atd.). Své zástupce nahlásí výboru SVJ vždy do 14 dnů, dojde-li ke změně.
- Jednotkou** se rozumí samostatná jednotka, ohraničená vstupními dveřmi, uzavíracími ventily přívodu studené vody a elektroměrem. Součástí jednotky je veškerá vnitřní instalace (rozvody vody, ústředního topení, elektroinstalace), kromě stoupacích vedení až po uzavírací ventily, a kromě hlavního potrubí odpadu. Jednotka zahrnuje byt jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné. Jednotka je věc nemovitá.
- Nebytové prostory** jsou jednotlivé místnosti nebo soubory místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení (např. sklep). Nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu ani společné prostory (části) domu.
- Společné části** jsou ty části nemovité 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.
- 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. K vydání Domovního řádu a k provedení změn v něm je oprávněn předseda Společenství vždy tak, jak je-li k tomu pověřen shromážděním.
3. Domovní řád musí být vyvěšen na domovní nástěnce v budově.
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. Vlastníci jednotek jsou povinni učinit vhodná opatření a trvale se chovat tak, aby oni sami, ani osoby, které s nimi bydlí nebo kterým přenechali byt k užívání, neobtěžovali sousedy nadměrným hlukem.
2. Dobou nočního klidu se podle zákona rozumí doba mezi 22.00 – 6.00 hodinou. V tuto dobu je zakázáno používat hudební nástroje a hlučná domácí zařízení nebo přístroje, hlučně zpívat, hlučně se bavit a vykonávat jakoukoliv jinou činnost působící nadměrný hluk, který by pronikal

do okolních bytů a obtěžoval vlastníky ostatních jednotek.

3. S ohledem na děti do tří let a osoby, jež vykonávají své povolání v nočních hodinách se členům Společenství doporučuje:
 - omezit hluk i ve dne;
 - postupovat při rekonstrukcích byt. jednotek tak, že hlučné práce mohou být prováděny pouze v pracovní dny od 7.00 do 18.00 hod. a v sobotu od 10.00 do 18.00 hod;
 - vyvěsit oznámení o pracích, u kterých lze předpokládat, že budou trvat déle než 2 dny, na nástěnku v domě ve kterém se práce provádí.

Čl. IV

Chov zvířat

1. Pokud si vlastník jednotky pořídí domácí zvíře, zajistí, aby toto zvíře neobtěžovalo hlukem nebo pachem ostatní vlastníky jednotek.
2. Ve společných prostorách a po přilehlých pozemcích je zakázáno volné pobíhání zvířat a zvířata musí být držena na vodítku.
3. Znečištění, které zvířata způsobí ve společných prostorech a na přilehlých pozemcích je povinen majitel ihned uklidit.

Čl. V

Využívání společných částí

1. Každý uživatel jednotky je oprávněn užívat veškeré společné prostory výlučně v souladu s jejich určením.
2. Chodby před byty, schodiště, vstup do sklepních prostor, ostatní společné prostory a manipulační prostory před domem musejí být udržovány za všech okolností v průchodném stavu.
3. Ve společných prostorách je zakázáno skladovat nebezpečné předměty a látky, jako například naftu, benzín, výbušniny atd.
4. Ve společných prostorách je zakázáno odhazovat nedopalky a odpadky, plivat,

močit či se jinak vyměšovat. Kouření je zakázáno v uzavřených společných prostorách.

5. Ve společných prostorách není dovoleno užívat otevřený oheň, konzumovat alkohol a užívat jakékoliv omamné a psychotropní látky.
6. Ve společných částech je zakázáno používat přístroje určené ke grilování a podobným účelům, jakož i otevřená ohniště.
7. Je zakázáno odhazovat předměty z oken, lodžii a balkonů, a to včetně cigaretových nedopalků, popela, zápalek, odpadků apod.
8. Ve společných prostorách je nutno dodržovat pravidla bezpečnosti a slušného chování nezletilých dětí, jakož i ostatních osob.
9. Pro stavbu a instalaci venkovních antén nebo úpravy satelitů, přijímačů internetu a jejich svodů je třeba písemný souhlas předsedy a ostatních nejbližších dotčených vlastníků.
10. Uživatelé bytů jsou povinni umožnit volný přístup k uzávěrům hydrantů, měřičům apod.
11. 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 1 bezplatný klíč od vchodových dveří, od sklepa a od popelnice.
2. Vlastníci jednotek mají povinnost zamykat vchod z důvodu vlastní bezpečnosti po celý den.

Čl. VII

Klíče od společných prostor

1. Rezervní klíče od společných prostor a náhradní bezpečnostní vložky jsou uloženy v kanceláři SVJ.

2. V případě prodeje bytové jednotky prodávající předá klíče od společných uzamykatelných prostor nabyvateli bytové jednotky.

Čl. VIII

Úklid společných prostor

1. Za běžný úklid společných prostor budovy a bezprostředního okolí budovy odpovídá předsedou určená osoba nebo firma zajišťující úklid na základě smlouvy o provádění úklidu.
2. Provádění úklidu kontrolují vlastníci z daného vchodu.
3. V případě, že kterýkoliv uživatel jednotky znečistí společné prostory, například při provádění rekonstrukce, je povinen neprodleně po ukončení jednotlivých 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 hasící 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 podle svých možností, aby hasící zařízení v domě bylo vždy v provozuschopném stavu a na případné závady neprodleně upozornit výbor SVJ.

Čl. X

Různé

1. Předseda a osoba zajišťující správu zveřejňují svá oznámení na nástěnce na chodbě.

2. Vlastníci jednotek, jakož i jejich nájemníci jsou povinni na poštovní schránce u vstupu vyznačit jméno s nimi žijících osob a totéž vyznačit u vstupu na zvonkovém tablu
3. Vlastník jednotky je povinen předsedovi sdělit jméno a příjmení osob, jimž jednotku pronajímá a též spojení na ně ve formě e-mailové adresy a tel. čísla. Vlastník odpovídá za aktuálnost sdělených údajů.
4. Je zakázáno zakládání komunálního odpadu u popelnic nebo na pozemku. Je zakázáno pokládat věci určené k rozebrání, jako obnošené šatstvo, obuv atp., na víka popelnic. Na pozemku je možno uložit nadměrný odpad a věci určené k rozebrání po maximální dobu 48 hodin. Pokud jde o stavební odpad, je nutno toto nejprve e-mailem oznámit předsedovi a neprodleně po skončení rekonstrukčních prací odpad odstranit.

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. Všichni obyvatelé domu jsou povinni činit veškerá preventivní opatření, směřující k zamezení vzniku škod.
3. Vlastníkům jednotky se doporučuje činit základní preventivní opatření, zejména.
 - nepřetěžovat elektrickou instalaci používáním náročnějších spotřebičů, než připouští norma a umožňuje technický stav elektroinstalace,
 - pravidelně, alespoň 1x ročně, protáčet uzávěry radiátorů, ventilů teplé a studené vody a uzávěrů přívodu vody do nádrže klozetové mísy, aby nedošlo k jejich znehybnění,
4. Vlastník jednotky je povinen učinit oznámení předsedovi nebo osobě zajišťující správu o potřebnosti oprav na společných

částech v bytech (stoupací vedení SV po uzavírací ventily před bytovými vodoměry, hlavní potrubí odvodu odpadu z bytu, avšak nikoliv přípojka z bytu) a umožnit provedení takovýchto oprav. Při neumožnění provedení odpovídá vlastník za vzniklou škodu.

5. Vlastník jednotky je povinen nahlásit výskyt hmyzu či jiných škůdců předsedovi 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

1. Dohledem nad dodržováním domovního řádu je pověřen předseda. Pokud dojde k porušení povinností stanovených domovním řádem, předseda 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 předsedou, předseda rozhodne, zda bude splnění povinnosti odstranit závadný stav vymáháno soudní či jinou cestou. Předseda o tomto rozhodnutí vyrozumí vlastníka jednotky.
3. Došlo-li k zvlášť závažnému porušení řádu či byl-li porušením způsoben zvlášť závažný následek, svolá předseda za účelem rozhodnutí o dalším postupu shromáždění. Zvlášť závažným následkem se rozumí zejména vzniklá škoda značné výše či stav nezanedbatelného ohrožení bezpečnosti či zdraví uživatelů budovy.



4. 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 vlastníkem 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 projednán shromážděním vlastníků dne 14.12.2018.
2. Tento domovní řád je platný a účinný ode dne 1.2.2019.

V Praze dne 11.1.2019

Předseda SVJ PhDr. Miroslav Kadlec