

DOMOVNÍ ŘÁD

Společenství vlastníků Přemyslovská 1657/29, Praha 3 – Žižkov (dále jen SVJ)

přijatý na Shromáždění vlastníků dne 21. května 2019.

I. ÚVOD

Účelem domovního řádu je stanovení práv a povinností vlastníků jednotlivých bytů a nebytových prostor při užívání bytů, nebytových prostor a společných prostor domu na adrese Přemyslovská 1657/29, Praha 3 – Žižkov .

Ustanovení tohoto domovního řádu jsou závazná i pro všechny osoby, které užívají byty, nebytové prostory a společné prostory domu na adrese Přemyslovská 1657/29, Praha 3 – Žižkov (dále jen „dům“), tj. pro vlastníky a nájemce bytů a členy jejich domácností i pro nájemce nebytových prostor (dále jen „uživatelé“)

Základní úprava vzájemných práv a povinností vlastníků a nájemců je stanovena Občanským zákoníkem a schválenými Stanovami SVJ.

II. ZÁKLADNÍ POJMY

1. Bytem je místnost nebo soubor místností, které jsou rozhodnutím Stavebního úřadu určeny k bydlení (dále jen „byt“). Příslušenstvím k bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem používány (např. balkóny, sklepní kóje, komora mimo byt apod.), součástí bytu je schránka v přízemí vchodu.
2. Nebytovým prostorem je místnost nebo soubor místností, které jsou rozhodnutím Stavebního úřadu určeny k jiným účelům, než k bydlení (dále jen „nebytový prostor“). Nebytovým prostorem není příslušenství bytu nebo nebytového prostoru a ani společné části domu.
3. Společnými prostory domu jsou hlavní části domu, určené pro společné užívání, zejména základy, střecha, hlavní svíslé a vodorovné konstrukce, vchody, chodby, schodiště, výtah, sklepy, hlavní rozvody vody (po bytový uzávěr), hlavní rozvody kanalizace (po bytovou rozbočku), rozvody plynu (až po bytový uzávěr), rozvody elektřiny (až po bytový jistič u měřiče el. energie) a dále ostatní rozvody sdělovacích médií a hromosvody.
4. Vlastníkem / bytu či nebytového prostoru/ se rozumí osoba nebo osoby, které jsou zapsány jako majitelé u Katastrálního úřadu pro hlavní město Praha.

III. UŽÍVÁNÍ BYTŮ, NEBYTOVÝCH PROSTOR A SPOLEČNÝCH PROSTOR DOMU

1. Základní práva a povinnosti vlastníka jsou stanoveny Občanským zákonem a schválenými Stanovami SVJ.
2. Uživatel je povinen řádně užívat byt a společné části domu tak, aby neomezoval práva ostatních uživatelů, spojená s užíváním domu.
3. Vlastník je povinen řádně přispívat na provoz domu a služby částkami, stanovenými správcem a odsouhlasenými Shromážděním SVJ.
4. Vlastník bytu a nebytového prostoru je povinen prostřednictvím správní firmy oznámit výboru počet osob, které byt nebo nebytový prostor budou užívat, aby bylo možno stanovit kalkulační klíč pro rozpočet společných nákladů.
5. Vlastník bytu a nebytového prostoru, který jej přenechá do užívání třetí osobě, je odpovědný za řádný výkon vlastnického práva v souladu s občanským zákonem. Je povinen zajistit, aby i nájemci a členové jejich domácnosti a ostatní uživatelé je užívali v souladu s ním a dodržovali tento Domovní řád. Uživatelé nesmí zejména nad míru přiměřenou poměrům obtěžovat ostatní uživatele hlukem, prachem, popílkem, kouřem, plyny, parami, pachy, pevnými a tekutými odpady, světlem, stíněním a vibracemi a musí se zdržet všeho, čím by nad míru přiměřenou poměrům obtěžovali ostatní uživatele nebo čím by vážně ohrozili výkon jejich práv. Vlastník bytu je povinen zajistit, aby byt byl užíván jen přiměřeným počtem osob.
6. V případě déletrvající nepřítomnosti uživatele je jeho povinností oznámit Výboru místo pobytu anebo adresu a telefon osoby zmocněné k zpřístupnění bytu.
7. Společné prostory nesmí uživatel užívat k uskladnění svých věcí. Uživatel může využít společné prostory pro své účely po dohodě s Výborem jen na dobu nezbytně nutnou tak, aby tím nebyla omezena funkce společného prostoru.
8. Uživatel je povinen nahradit škody, které na jiných bytech, nebytových prostorách nebo společných částech či zařízení domu způsobil on nebo jeho hosté. Náhradou škody se rozumí buď uvedení do původního stavu nebo náhrada v penězích.
9. Úpravy bytu a nebytových prostor, např. bourání zdiva (i příček) a zásahy do energeticko-instalačních rozvodů (plyn, voda, elektřina), které by mohly přechodně omezit funkčnost společného majetku, nebo narušit společné soužití, je povinen vlastník bytu (uživatel) projednat a dohodnout podmínky jejich provádění, ještě před jejich započatím s výborem společenství. Je zakázáno jakoukoliv činností v bytě narušit statiku domu.

10. Vlastník je povinen předem oznámit Výboru SVJ, že žádá o povolení stavební úpravy, a to jak v případě, kdy jde o stavbu kolaudovanou, tak i v případě, kdy stavba podléhá ohlášení Stavebnímu odboru Obecního úřadu a vždy, pokud se mění vnitřní uspořádání bytu. Do vnějšího vzhledu domu vlastník nesmí zasahovat bez povolení SVJ a Stavebního odboru Obecního úřadu. Instalaci antén, případně jiných zařízení na vnější konstrukci domu (balkony, okna, fasádu) a na střechu je nutno předem projednat s Výborem společenství.

IV. DENNÍ ŘÁD

Noční klid musí být dodržován v době od **22.00 do 7.00** hod v pracovní dny a v době od **16.00 do 10.00** hod v sobotu. V této době není dovoleno vykonávat jakoukoli činnost působící nadměrný hluk. V neděli a státní svátky platí klid v domě po celý den.

V. BEZPEČNOST A POŘÁDEK

1. V zájmu bezpečnosti osob a majetku platí tyto zásady:

- a) do domu lze umožnit vstup pouze vlastním návštěvám a osobám, u kterých není pochyb o účelu návštěvy.
- b) 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.

2. Uživatelé a jejich návštěvy jsou povinni udržovat v domě pořádek a čistotu.

3. Je zakázáno kouřit ve společných prostorách domu!

4. Hlavní uzávěry vody, plynu, domovní elektrické rozvodny a rozvodné skříně musí být označeny a přístupny uživatelům. Manipulace s těmito zařízeními je však povolena pouze v oprávněných případech.

5. Uživatelé nesou plnou odpovědnost za domácí zvířata, která jsou v bytě nebo v nebytovém prostoru z jejich vůle držena. V zájmu zachování hygieny, čistoty a pořádku v domě, bezpečného a klidného občanského soužití je držitel domácího zvířete povinen ve společných prostorách domu zamezit volnému pobíhání jím držených zvířat, dbát, aby zvířata neznečišťovala společné prostory, jakož i vnější části domu /sokl a dveře / a dojde-li k znečištění, jsou uživatelé povinni znečištění odstranit. Dále jsou uživatelé povinni důsledně dbát základních pravidel hygieny a pečovat o to, aby držení zvířat nedávalo podnět k rušení dobrých mravů a občanského soužití v domě.

5. Chov zvířat, která mohou ohrozit zdraví nebo život uživatelů (jedovatých nebo jinak nebezpečných zvířat) je uživatel, jako chovatel povinen oznámit Výboru společenství.

6. Uživatel je povinen dbát na to, aby se předcházelo výskytu hmyzu v bytě a nebytovém prostoru a jeho rozšiřování. Výskyt hmyzu je povinen neprodleně oznámit Výboru společenství k zajištění příslušného zásahu.

7. Dveře oddělující sklepy od ostatních společných prostor budou trvale zamčeny. Ve sklepech a ostatních společných prostorách domu je zakázáno skladovat hořlaviny, plynové a tlakové lahve, pohonné hmoty a toxické látky. Věci uložené ve sklepních kojích nesmí být zdrojem šíření zápachu, výskytu hmyzu a hlodavců, jakož i zdrojem nákazy ohrožující zdraví.

8. Uživatelé jsou povinni udržovat pořádek v prostoru popelnic na domovní odpad. Je zakázáno odkládat do nádob jiný odpad než běžný domovní a nebo nechávat odpad v jejich okolí volně. Týká se to zejména odpadu tříděného a taktéž objemného odpadu (části nábytku, odpad ze stavebních úprav apod.). Odvoz a likvidaci tohoto odpadu si musí každý uživatel zajistit sám na vlastní náklady.

9. Je zakázáno umístování předmětů (odpadků, kol, kočárků, skříněk apod.) před byty, ve společných prostorách domu jako jsou schodiště, mezipodesty (včetně parapetů), chodby a jiné prostory. Únikové cesty nesmí být zúženy ani omezeny!

VI. ZÁSADY PŘI REKONSTRUKCI BYTU

Před zahájením rekonstrukce bytu či nebytového prostoru je nutné se seznámit s těmito základními zásadami a při vlastní rekonstrukci je dodržovat:

1. Ještě před zahájením rekonstrukce vyvěste na nástěnku informaci pro sousedy, ve které dny (ideálně také ve které hodiny) budou probíhat hlučné práce a informujte emailem Výbor SVJ. Časové období prací v zájmu dobrých sousedských vztahů vymezte co nejpřesněji, rozhodně nestačí stanovit několikaměsíční období.

2. Neplánujte a tedy nerealizujte nejhlučnější práce na víkendy, svátky ani podvečerní hodiny.

3. Žádným způsobem nezasahujte do společného vlastnictví SVJ (domácí telefony, společné rozvody vody, elektřiny, topení, plynu atd.).

4. Zachovejte dostatečně velký otvor ke společnému stoupacímu vedení, aby byly v budoucnosti možné opravy a výměny rozvodů.

5. Neblokujte a nepřetěžujte výtah. Zabraňte poškození stěn, zrcadla a podlahy. Výtah doporučujeme oblépit kartonem, podlahu chránit podložkou.

6. Nenechávejte otevřené domovní dveře a v případě, že během prací dojde ke znečištění společných prostor a výtahu, zajistěte bez prodlení úklid.

7. Nezapomeňte, že za činnost stavební firmy a řemeslníků vůči sousedům a SVJ nesete zodpovědnost vy. Pokud v průběhu rekonstrukce nebudete v bytě k zastižení, zanechte na sebe kontakt pro případ nenadálého problému.

VII. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

1. Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti, vyplývající z jiných právních předpisů.

2. Tento Domovní řád byl schválen Společenstvím vlastníků na jeho Shromáždění dne 21. května 2019 jako součást Stanov společenství a tímto dnem vstoupil v platnost.

3. Domovní řád může být měněn nebo doplňován podle vzniklých potřeb. Náměty k jeho doplnění nebo úpravám má právo podávat každý z vlastníků bytů a nebytových prostorů. O změnách domovního řádu rozhoduje Společenství vlastníků na svém Shromáždění.

V Praze dne 21. května 2019

za Výbor Společenství vlastníků
Ing. Petr Blažek, předseda