

# DOMOVNÍ ŘÁD

## Čl. 1

### Úvodní ustanovení

Domovní řád upravuje podmínky a způsob používání domu, bytů, nebytových prostor a společných částí domu Přemyslovská 1657/29, Praha 3 – Žižkov /dále jen SVJ/, přičemž základní úprava vzájemných práv a povinností vlastníků a nájemců je stanovena Občanským zákoníkem, zákonem č. 72/1994 Sb. /Zákon o vlastnictví bytů/ a schválenými Stanovami SVJ.

## Čl. 2

### Základní pojmy

1. Bytem se rozumí soubor místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k bydlení.
2. Nebytové prostory jsou jednotlivé místnosti, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení. Nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu a společné prostory domu.
3. Příslušenství bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem používány.
4. Společnými prostorami domu jsou hlavní části domu, určené pro společné užívání, zejména základy, střecha, hlavní svislé 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.
5. Vlastníkem /bytu či nebytového prostoru/ se rozumí osoba nebo osoby, které jsou zapsány jako majitelé u Katastrálního úřadu pro hlavní město Praha.
6. Podnájemníkem se rozumí osoba či osoby, včetně právnických osob, které mají pronajatý společný prostor domu či jeho část.

## Čl. 3

### Práva a povinnosti vlastníků

1. Základní práva a povinnosti vlastníka jsou stanoveny zákonem č. 72/1994 Sb. a schválenými Stanovami SVJ.
2. Vlastník je povinen řádně užívat byt a společné části domu tak, aby neomezoval práva ostatních vlastníků, spojená s užíváním domu.
3. Vlastník je povinen řádně přispívat na provoz domu a služby částkami, stanovenými správcem a odsouhlasenými Shromážděním SVJ.
4. 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 vzhled domu a vnitřní uspořádání. Pro stavbu a instalaci venkovních rozhlasových, televizních a dalších antén a jejich svodů je třeba předchozího písemného souhlasu Výboru SVJ.
5. Souhlas Výboru SVJ je potřeba vždy při zásahu do rozvodu vody, kanalizace, elektřiny a plynu.
6. Vlastník je povinen v případě déletrvající nepřítomnosti toto oznámit písemně výboru SVJ včetně kontaktní adresy či telefonu, popřípadě kontakt na osobu zplnomocněnou ke zpřístupnění bytu.
7. Vlastník nese plnou zodpovědnost za domácí zvířata, která drží ve svém bytě. K chování tří a více zvířat a držení nebezpečných zvířat, která podléhají registraci, je nutný písemný souhlas výboru SVJ. Vlastník zvířat je povinen zajistit, aby ostatní vlastníci nebyli obtěžováni hlukem, pachem a odpady těchto zvířat.

8. Vlastník bytu je povinen do 14 dnů písemně oznámit výboru SVJ pronájem svého bytu, počet a jména osob, kterým byt pronajímá. V případě cizích státních příslušníků musí uvést státní příslušnost a povolení k pobytu v ČR.
9. Vlastník je povinen Výboru SVJ neprodleně oznámit, pokud se změnila jeho spoluvlastnická práva k domu nebo pokud svůj spoluvlastnický podíl prodal.

#### Čl. 4

##### **Práva a povinnosti podnájemníků**

1. Vlastník je povinen zajistit, aby podnájemník bez výhrady dodržoval body 2. až 7. článku 3 a následující články Domovního řádu..
2. Nebude-li dodržován bod 1. tohoto článku, bude k zodpovědnosti volán vlastník - pronajímatel.

#### Čl. 5

##### **Užívání společných částí domu**

1. Společné části domu se užívají jen k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních vlastníků.
2. Umisťování jakýchkoli předmětů nepatřících k vybavení domu ve společných prostorách je možné jen na základě souhlasu Výboru SVJ.

#### Čl. 6

##### **Zajištění pořádku, klidu a čistoty v domě**

1. Vlastníci, nájemníci, podnájemníci, osoby s námi společně bydlící i jejich hosté jsou povinni udržovat v domě pořádek a čistotu.
2. **Ve společných částech domu a ve výtahu je přísný zákaz kouření.**
3. Vlastníci, nájemníci, podnájemníci a osoby s námi společně bydlící jsou povinni užívat byty a společné prostory v souladu s dobrými mravy tak, aby neobtěžovali ostatní nad míru přiměřenou poměrům.
4. **V době od 22:00 do 6:00 hod jsou všichni povinni dodržovat noční klid.**
5. Rekonstrukční práce v bytech spojené s větší hlučností nebo jinak omezující ostatní vlastníky se mohou vykonávat pouze v pracovních dnech v době od 8:00 do 17:00, v sobotu od 09:00 do 16:00 hod.
6. Vlastník je povinen zajistit aby věci v bytě a ve sklepě nebyly zdrojem šíření hmyzu, hlodavců, zápachu a ohně.
7. Ve společných částech domu nesmějí být odkládány, hromaděny nebo skladovány odpadky.

#### Čl. 7

##### **Zavírání a zamykání domu**

1. Vlastníci, nájemníci, podnájemníci a osoby s námi společně bydlící jsou povinni zavírat a zamykat dům. Zároveň nesmějí dovolit neznámým osobám vstup do objektu současně při vlastním vstupu či odchodu.

#### Čl. 8

##### **Závěrečné ustanovení**

1. Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti vyplývající ze schválených Stanov SVJ a dalších právních předpisů.