

PRAVIDLA PRO SPRÁVU DOMU dále jen DOMOVNÍ ŘÁD

Společenství vlastníků jednotek SVJ Jakobiho 325, Praha 10 Petrovice

Článek I.

Úvodní ustanovení

Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání domu, bytů, nebytových prostor a společných částí v bytovém domě Jakobiho 325. Tento domovní řád je schválen na základě zákona 89/2012Sb. a to řádným shromážděním SVJ Jakobiho 325 dne 21.4.2016

Článek II.

Základní pojmy

1. Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou kolaudačním rozhodnutím stavebního úřadu určeny k bydlení.
2. Nebytové prostory jsou jednotlivé místnosti nebo soubor 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 bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem používány (např. sklep, lodžie), pokud zákon nestanovuje jinak.
4. Společnými částmi domu jsou části domu určené pro společné užívání, zejména základy, střecha, hlavní svíslé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, prádelna, sušárna, výtahy, rozvody tepla, studené a teplé vody, kanalizace, rozvody elektřiny, společné antény, dále se za společné části domu považují příslušenství domu stavby vedlejší, včetně jejich příslušenství (např. kontejnerové stání).

Článek III.

Užívání bytu

1. Společenství vlastníků je povinno zajistit vlastníkovvi (nájemci) bytu plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním bytu, provádět řádnou údržbu v domě a jeho zařízení a zajišťovat i řádné plnění služeb, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu.
2. Vlastník (nájemce) je povinen užívat byt, společné a nebytové prostory a další zařízení domu řádně a podle jejich určení v souladu se schválenými stanovami SVJ . Přitom odpovídá za správné užívání bytu a domu všemi osobami, které s ním bydlí a které jej navštěvují.
3. Vlastník (nájemce) nesmí provádět v bytě ani v domě žádné stavební úpravy, na které je nutné stavební povolení, ani jiné podstatné změny bez předchozího souhlasu výboru Společenství vlastníků (např. zasahovat do rozvodů elektřiny, vody, tepla, atd.), a to ani na svůj náklad. Je-li k provádění změny potřeba i souhlas dalších orgánů, musí si vyžádat též i jejich souhlas. Jde zejména o přeložky nebo změny vedení tepla, vodovodního, elektrického a jiného vedení, zazdívání nebo prorážení oken, změnu polohy bytových jader, přemísťování dveří, odstraňování nebo přemísťování příček, apod. V takovém případě může Společenství vlastníků žádat, aby věci upravené bez jejich souhlasu, byly ve stanovené lhůtě uvedeny do původního stavu. Přitom vlastník (nájemce) odpovídá za škody vzniklé z důvodů takovéto rekonstrukce v domě. Nelze svévolně měnit barevný vzhled fasád, včetně nátěrů oken, lodžií, apod.
4. Vlastník (nájemce) je oprávněn provádět stavební úpravy nebo jiné změny v bytě jen po dohodě s výborem společenstvím vlastníků .Vlastník (nájemce) je povinen umožnit v bytě provedení nutných oprav plynoucích z udržovací povinnosti a případných havárií.
5. Společenství vlastníků je oprávněno po předchozím oznámení vlastníkovvi (nájemci) vstoupit do bytu či nebytového prostoru oprávněnou osobou za účelem zjištění technického stavu bytu či nebytového prostoru a dále pro provedení odečtu, kontroly, příp. výměny měřidel tepla, teplé a studené vody. Vlastník (nájemce) je povinen tento přístup do bytu umožnit. Ve

výjimečných případech (havárie, ohrožení života a zdraví osob, bezprostředně hrozící škoda na majetku) bude zajištěno zpřístupnění bytu policií nebo hasiči i bez předchozího souhlasu vlastníka (nájemce). O tomto zásahu vyrozumí Společenství vlastníků neprodleně vlastníka (nájemce) a pořídí o zásahu písemný zápis.

6. Vlastník (nájemce) je povinen užívat byt, společné prostory a zařízení domu řádně a také řádně používat plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu.
7. V zájmu předcházení násilného otevření bytu nebo nebytového prostoru z důvodu havárie apod. doporučuje se v případě déle trvající nepřítomnosti vlastníka (nájemce) oznámit Společenství vlastníků místo pobytu nebo zanechat u jiného vlastníka (nájemce) adresu a telefon osoby, zplnomocněné ke zpřístupnění bytu.

Článek IV.

Udržovací povinnosti Společenství vlastníků

1. Společenství vlastníků je povinno provádět na své náklady řádnou údržbu a potřebné opravy domu, jeho společných a nebytových prostor. Zároveň je povinno zabezpečit včas v uložených termínech provedení periodických revizí dle příslušných předpisů a zabezpečit odstranění závad při nich zjištěných.

Článek V.

Udržovací povinnosti vlastníka (nájemce) bytu

1. Vlastníci (nájemci) bytů jsou povinni zajišťovat na své náklady řádně a včas provádění oprav v bytě a všechny práce spojené s obvyklou údržbou bytu, jeho příslušenstvím a vybavením.
2. Vlastník (nájemce) bytu je povinen na své náklady odstranit závady a poškození, které způsobil ve společných prostorách v domě sám, nebo jež způsobil osoby, bydlící s ním v jeho bytě, popř. způsobené návštěvou vlastníka (nájemce).
3. Neodstraní-li vlastník (nájemce) včas závady, za které odpovídá, provede tak po předchozím upozornění Společenství vlastníků na jeho finanční náklady. Tyto finanční náklady je povinen vlastník (nájemce) uhradit Společenství vlastníků nejpozději do 15 dnů.

Článek VI.

Užívání společných prostor a zařízení

1. Společné prostory a zařízení, jimiž se rozumějí všechny prostory a zařízení v bytovém domě, které nejsou na základě platné smlouvy nebo z titulu vlastnického práva oprávněně užívány jedním nebo více vlastníky (nájemci), se užívají jen k účelům, ke kterým byly určeny.
2. Vchody, chodby, schodiště a jiné společné prostory v bytovém domě se udržují volné a v čistotě.
3. O případné změně užívání společných prostor v bytovém domě rozhoduje Společenství vlastníků v souladu se stanovami SVJ.
4. Ve všech společných prostorách v bytovém domě platí přísný zákaz kouření.

Článek VII.

Zajištění čistoty a pořádku v domě

1. Společenství zajišťuje pořádek a čistotu ve společných prostorách domu. O čistotu a pořádek v prostorách, které jsou smluvně přiděleny ke společnému užívání jen několika vlastníkům (nájemcům) se starají tito vlastníci (nájemci). Stížnosti vlastníků (nájemců) na čistotu a pořádek řeší výbor Společenství vlastníků. Vlastníci (nájemci) i ostatní osoby s vlastníkem (nájemcem) bydlící jsou povinni v této souvislosti respektovat zásady uvedené v bodech 2-6.
2. Ve výtahu, na společných chodbách a schodištích, ve sklepích, případně jiných společných prostorách domu je přísný zákaz kouření a jakákoliv manipulace s otevřeným ohněm.
3. Způsobí-li mimořádné znečištění společných prostor, parkoviště, zeleně nebo chodníku přiléhajícímu k bytovému domu vlastník (nájemce) bytu nebo jiná zjištěná osoba, je jejich povinností znečištění odstranit, jinak bude odstraněno na jejich náklady.

4. Smetí a odpadky se vysypávají do sběrných nádob k tomu určených, do kterých je zakázáno sypat zejména stavební suť, posekanou trávu a rozměrné předměty. Při užívání sběrných nádob je povinností dbát na dodržování čistoty v jejich okolí.
5. Větrání bytů a ukládání odpadků do vnitřních prostor domu je zakázáno, pokud k tomu nejsou tyto prostory určeny. Je zakázáno věšet prádlo tak, aby zasahovalo do oken či lodžie bytu pod ním a tím docházelo k jakémukoli znečištění oken či lodžii bytů pod ním nebo vstupního schodiště do domu. Je zakázáno cokoli vyhazovat z oken, nebo z lodžii, dále je zakázáno grilování potravin na grilovacích zařízeních na lodžiiích a kouření tabákových výrobků a klepání popela z oken nebo z lodžii.
6. Otevírání oken ve společných částech domu je povoleno pouze za účelem vyvětrání chodeb a schodišť.

Článek VIII.

Informační zařízení v domě

1. Vývěsky, nápisy a jiná informační zařízení, včetně reklam, mohou být umístěny na domě a uvnitř domu jen se souhlasem Společenství vlastníků. Je-li k tomu třeba povolení stavebního úřadu či jiného orgánu státní správy, musí být vyžádáno předem.
2. Byty a podlaží musí být označeny číslem. Sklepy, ve kterých jsou stoupačky, jsou konkrétně označeny s udáním čísla bytu a jménem vlastníka (nájemníka) ve zvláštní příloze.
3. Vlastníci (nájemci) bytů jsou povinni na zvonicích a dopisních schránkách vyznačit své jméno a příjmení a číslo bytu.
4. Společenství vlastníků umístí na viditelném místě nástěnku, na které bude uvedeno složení výboru, kontrolní komise a dalších pracovníků, kteří zabezpečují provoz domu (správce výtahu apod.) a informace o všech důležitých telefonních číslech (policie, zdravotnictví, hasiči, havarijní služby, apod.). Na této nástěnce jsou též vlastníci (nájemci) informováni o konání shromáždění SVJ a dalších důležitých rozhodnutích, týkajících se užívání, údržby a oprav bytů, společných a nebytových prostor formou zápisů.
5. Společenství vlastníků je povinno zabezpečit označení a vyznačení všech hlavních rozvodů (voda, elektro, plyn apod.), ke kterým musí být zabezpečen volný přístup. Jsou-li tato zařízení v místnostech určených k výhradnímu užívání vlastníka (nájemci) bytu nebo nebytového prostoru, musí být učiněna taková opatření, aby k nim byl v případě nutnosti přístup i za nepřítomnosti vlastníka (nájemce) nebo po skončení provozu v nebytových prostorech.
6. Jakákoliv manipulace s uzávěry na stoupačkách topení a rozvodů vody v suterénu objektu je možná pouze po předchozím oznámení výboru Společenství vlastníků a správci budovy s dáním jejich souhlasu. Osoba, která uzavřela domovní uzávěry vody, apod. musí zajistit, aby jejich uzavření a opětovné otevření bylo všem vlastníkům (nájemcům) bytů včas průkazným způsobem oznámeno.

Článek IX.

Klíče a jejich užívání

1. Každý vlastník (nájemce) má právo na dva klíče od vstupních dveří. Další klíče od domu si může vlastník (nájemce) opatřit na svůj náklad a bez nároku na náhradu. Klíč ke vstupním dveřím může být výjimečně se souhlasem výboru Společenství vlastníků zapůjčen osobě, která v domě nebydlí, nebo v něm nemá pronajatý nebytový prostor.
2. Klíče od uzamykatelných společných prostor, od místností s domovními uzávěry vody a od strojovny výtahu jsou uloženy u odpovědné osoby, jejíž jméno musí být uvedeno na nástěnce.

Článek X.

Sušárna a sklepy

1. Způsob užívání sušárny stanoví výbor Společenství vlastníků. Klíče od sušárny má společenstvím pověřená osoba, která zodpovídá kontrolou nad tím, že vlastníci (nájemci) po použití sušárny tuto po sobě uklidili, zhasli světla a zamkli.

2. Po použití sušárny je vlastník (nájemce) povinen zkontrolovat zhasnutí světel a řádně ji uzamknout.
3. V sušárně není dovoleno uskladňovat žádné předměty, jako např. nábytek, atd.
4. V případě věšení prádla na lodžii je třeba dbát, aby voda z prádla nestékala po fasádě a na lodžie vlastníků (nájemců) v nižších podlažích.
5. Při uskladnění věcí ve sklepě ve sklepní kóji musí vlastník (nájemce) dbát na dodržování bezpečnostních, požárních a hygienických předpisů.
6. Vlastník (nájemce) je povinen užívat tyto prostory řádně a jen k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení tak, aby nedocházelo k omezování práva ostatních vlastníků (nájemců) v domě. Umístování nebo odkládání jakýchkoliv předmětů do chodeb sklepů není ve společných prostorách v žádném případě dovoleno.
7. Vlastníci (nájemci) jsou povinni zejména umožnit přístup k uzávěrům, hydrantům, měřičům. Všichni vlastníci (nájemci) sklepů, kde se nachází uzávěr ke stoupačkám jsou povinni odevzdat duplikát klíče od svého sklepa výboru, který je zapečetí proti zneužití a vydá je v případě mimořádné události. Dále je vlastník (nájemce) povinen zabezpečit, aby ve sklepě a v domě nebyly ukládány látky snadno vznětlivé, výbušné, hořlavě či jinak nebezpečné látky (např. benzínová ředidla, barvy atd.), nebylo užíváno otevřeného ohně a dále zabezpečit, aby věci uložené ve sklepech nebyly zdrojem šíření hmyzu a hlodavců.
8. Vlastníci (nájemci) nesmějí odkládat žádné předměty v chodbách a jiných prostorách v domě mimo svůj přidělený sklep. Úklid takovýchto předmětů bude po předchozím upozornění, proveden na náklad toho, kdo je zde odložil a to bez nároku na náhradu případné škody.

Článek XI.

Domácí zvířata

1. Domácí zvířata (psy, kočky a jiná) je dovoleno chovat, pokud jejich chov nepůsobí hygienické nebo zdravotní závady, nebo neohrožují čistotu a bezpečnost v domě a neohrožují obyvatele domu.
2. K chovu více jak dvou psů nebo koček je třeba souhlasu výboru SVJ a správce. U jiných zvířat a pro chov nebezpečných zvířat, jako jsou hadi, pavouci, štíři, atd. v bytě, je nezbytně nutný souhlas shromáždění SVJ.
3. Vlastník (nájemce) bytu je zodpovědný za všechna svá chovaná domácí zvířata.
4. Vlastník (nájemce) je povinen dbát, aby pes ani jiná zvířata neznečišťovala společné prostory domu, předzahrádky, chodníky přiléhající k bytovému domu a je povinen neprodleně odstranit případně způsobenou nečistotu. V případě, že tak neučiní, zajistí toto Společenství vlastníků, nebo správce na náklady držitele domácího zvířete. Viz. Článek VII, odstavec 3.

Článek XII.

Klid v domě

1. Vlastníci (nájemci) bytů a nebytových prostor jsou povinni učinit vhodná opatření a trvale se chovat tak, aby sami ani osoby, které s nimi bydlí bez oprávněného důvodu neobtěžovali sousedy nadměrným hlukem nad únosnou míru poměrů v domě.
2. Právo na nerušený odpočinek vyžaduje, aby v domě ve všedních dnech, v době od 12.00 hodin do 13.00 hodin a v době nočního klidu, a to od 22.00 hodin do 6.00 hodin bylo zabráněno jakémukoliv hluku. Činnosti působící hluk nad míru přiměřenou poměrům v domě jakou jsou bourací stavební práce apod. je možno provozovat ve všední dny a v sobotu od 8.00 hodin do 12.00 hodin, od 13.00 hodin do 18.00 hodin. Celodenní klid je třeba dodržovat o nedělích a státních svátcích. Není dovoleno zejména používat hlučné přístroje a vykonávat jakoukoliv činnost působící hluk. Rovněž je třeba, zejména v době nočního klidu, ztlumit rozhlasové a televizní přijímače, magnetofony, gramofony, apod. tak, aby hluk nepronikal do okolí.
3. Plný text domovního řádu byl řádně projednán a schválen vlastníky na shromáždění SVJ konaného dne 21.4.2016 a téhož dne vstoupil v platnost.