

DOMOVNÍ ŘÁD

I. ÚVOD

1. Tento domovní řád upravuje v souladu s ustanovením §1200 odst. 2 a dalších zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, způsob a pravidla užívání bytů, nebytových prostor a společných částí domu na adrese S.K. Neumanna 913/14, Libeň Praha 8, 182 00 (dále jen „Dům“). Domovní řád Společenství vlastníků S. K. Neumanna 913/14, S 19102 vedeného u Městského soudu v Praze, se sídlem Praha 8 Libeň, S.K.Neumanna 913/14, PSČ 18200, IČ: 077 13 291 (dále jen „Společenství“) vychází ze Stanov tohoto společenství a zahrnuje i některá organizační pravidla.
2. Tento domovní řád má přispět k tomu, aby domy byly řádně užívány, udržovány na požadované úrovni, aby bylo zabráněno jejich poškození a znehodnocování. Dodržováním zásad tímto řádem vyhlášených je možno předcházet škodám, zajistit bezpečnost v domě a snižovat náklady při údržbě a opravách domu.
3. Ustanovení tohoto domovního řádu jsou závazná pro všechny osoby, které užívají byty, společné prostory a zařízení v Domě, tj. pro vlastníky bytů a členy jejich domácností, nájemníky či podnájemníky a pro všechny osoby, jímž vlastník jednotky (nájemce či podnájemce) umožní vstup do Domu (dále jen „uživatel jednotky“).

II. UŽÍVÁNÍ BYTŮ A SPOLEČNÝCH PROSTOR

1. Každý uživatel jednotky je povinen řádně užívat jednotku i společné části Domu. Každý uživatel jednotky je oprávněn užívat veškeré společné prostory jen podle jejich určení. Je povinen udržovat byt na svůj náklad ve stavu způsobilém k řádnému užívání a provádět včas potřebnou údržbu a opravy tak, aby nerušil, neomezoval ani neohrožoval ostatní uživatele bytů v jejich užívacích právech a oprávněných zájmech.
2. V zájmu předcházení případného násilného otevření jednotky z důvodu havárie apod. se pro případ nepřítomnosti uživatele jednotky doporučuje oznámit pověřené osobě nebo správci domu místo svého pobytu, nebo adresu a telefon osoby zmocněné ke zpřístupnění jednotky. Ve výjimečných případech, jako havárie či ohrožení života a zdraví, se zajistí zpřístupnění bytu i bez předchozího souhlasu vlastníka či nájemce jednotky, za asistence bezpečnostních a záchranných složek.
3. Uživatel jednotky je povinen nahradit škody, které na jiných bytech nebo společných částech, nebo zařízení domů způsobil on nebo další uživatelé bytu. Náhradou škody se rozumí buď uvedení do původního stavu, nebo náhrada v penězích.
4. Vlastník bytu, který poskytne byt do pronájmu nebo jej přenechá k dočasnému užívání třetí osobě, je odpovědný za to, že tyto osoby dodržují domovní řád v celém rozsahu. Současně oznámí statutárnímu orgánu společenství počet osob, které budou takto jednotku užívat déle než 2 měsíce za kalendářní rok, přičemž jednotlivé délky pobytu se sčítají, aby bylo možno stanovit kalkulační klíč pro rozpočet společných nákladů. Pokud by osoby užívající jednotku nerespektovaly zásady stanovené tímto domovním řádem nebo obecně platné zásady slušného občanského soužití, má statutární orgán Společenství právo vlastníka vyzvat jak k úhradě případné vzniklých škod, tak i k ukončení takového užívacího vztahu.
5. Vlastník bytu, který sám v bytě nebydlí (buď jej pronajímá, anebo jej navštěvuje pouze krátkodobě), je povinen oznámit statutárnímu orgánu Společenství korespondenční adresu nebo jiný způsob kontaktu za účelem doručování nutných informací, pozvánek apod. Za takto vzniklé zvýšené náklady (poštovné, telekomunikační poplatky apod.) je statutární orgán Společenství oprávněn účtovat přiměřený paušální poplatek.

III. DENNÍ ŘÁD

1. V době od 22.00 hod. do 6.00 hod. musí být dodržován noční klid. V této době není dovoleno způsobovat nadměrný hluk jakýmkoliv činnostmi a přístroji, které by rušily ostatní uživatele bytů. Uživatelé bytu jsou odpovědní i za hluk, který mohou způsobovat s nimi žijící zvířata a podle okolností tomu zabránit.
2. O nedělích a svátcích po celý den, jsou uživatelé bytů povinni zachovávat klid s maximální ohleduplností k právům ostatních uživatelů.
3. Uživatelé jsou povinni vyřadit své elektrické přístroje, působící poruchy příjmu rozhlasových, televizních nebo Wi-Fi přijímačů ostatních uživatelů.
4. Vlastník jednotky, který plánuje provádět ve své jednotce hlučné práce trvající déle než jednu hodinu za jeden den, je povinen informovat písemně o svém záměru statutární orgán Společenství prostřednictvím příslušného zástupce – statutárního orgánu (popř. jeho člena) Společenství a uživatele sousedních jednotek (vyvěšením na nástěnkách). V této informaci uvede předpokládaný časový rozsah hlučných prací a telefonní číslo kontaktní osoby odpovědné za dodržování ustanovení tohoto domovního řádu při provádění prací.
5. V případech, kdy uživatel jednotky znečistí společné prostory, je povinen neprodleně odstranit způsobené znečištění.
6. Uživatel jednotky nese plnou odpovědnost za domácí zvířata, která jsou v jednotce jím užívané držena. Současně je povinen dbát, aby nedocházelo k rušení užívacího práva ostatních uživatelů jednotek a byla dodržována čistota v domě a jeho okolí. Případné škody způsobené na společných částech zařízení nebo vybavení domu je povinen uhradit. Majitelé domácích zvířat musí zamezit volnému pohybu svých zvířat v prostorách domu i v jeho okolí s výjimkou prostor k tomu vyhrazených. Majitel je povinen odstranit znečištění, které jeho zvíře způsobí ve společných prostorách domu nebo na pozemku kolem budovy, který je ve spoluvlastnictví členů společenství.

IV. TECHNICKÝ STAV A BEZPEČNOST V DOMĚ

1. Z obecně platných předpisů a ze Stanov společenství vyplývá pro vlastníky bytů povinnost pečovat o řádný provoz a technický stav domu. K zabezpečení požadovaného technického stavu domu se provádí: základní údržba domu, technické prohlídky, revize a zkoušky, běžné opravy, generální opravy, modernizace a rekonstrukce. V zájmu řádného provedení těchto prací je uživatel jednotky povinen po předchozím oznámení umožnit přístup k společným částem domu a rozvodům, které jsou přístupné pouze z jeho jednotky (především zjištění technického stavu, provedení oprav a údržby, odečtů či výměny měřidel a provedení příslušných revizí.)
2. Mezi nejzákladnější preventivní opatření k předcházení poruch patří dodržování pravidel pro dodržování pravidel protipožární ochrany, zejména při manipulaci s elektrickými a plynovými spotřebiči.
3. Společné části domu se užívají jen k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních uživatelů v domě.
4. Jakékoliv předměty nepatřící k vybavení domu nebo jednotky, zejména botníky, skříně, obaly, kola, umístěné ve společných částech nesmí bránit jejich průchodnosti.

5. Ve společných částech domu je zakázáno kouřit či jinak manipulovat s otevřeným ohněm.
6. Hlavní uzávěry vody, plynu, domovní elektrické rozvodny (pro výtahy a pro osvětlení domu) a rozvodné skříně jednotlivých bytů a společných částí domu musí být označeny. Manipulace s těmito zařízeními je povolena jen oprávněným osobám, což neplatí v případě havárie či hrozícího rizika, kdy každý jedná tak, aby zabránil hrozcím škodám. Technické zařízení domu, jako jsou zejména zařízení sloužící k požární ochraně a domácí telefony, musí být udržována v náležitém stavu. S uvedenými zařízeními smí být manipulováno pouze statutárním orgánem Společenství nebo jím pověřenou osobou.
7. V zájmu bezpečnosti osob a majetku platí tyto zásady:
 - a) domovní vchodové dveře a branka se důsledně zavírají;
 - b) do domu lze umožnit vstup pouze vlastním návštěvám, jiným osobám, které se nemohou přesně legitimovat, anebo hlásí návštěvu momentálně nepřítomného uživatele jednotky, nelze vstup do domu umožnit;
 - c) za bezpečnost a chování nezletilých dětí odpovídají jejich zákonní zástupci, kteří děti poučí o pravidlech bezpečnosti a chování v domě a v jeho okolí;
8. Vstup na střešní domu je dovolen pouze oprávněným osobám. Chodby před jednotlivými byty ve všech podlažích a schodiště musí být stále volně průchodné pro zachování funkčnosti únikových cest.
9. Uživatel jednotky dbá na to, aby se předcházelo výskytu obtížného hmyzu v bytě a jeho rozšiřování. Výskyt hmyzu je povinen neprodleně oznámit výboru statutárnímu orgánu společenství nebo správci domu k zajištění příslušného zásahu. V tomto případě jsou všichni uživatelé bytů, kterých se případný dezinfekční nebo dezinfekční zásah týká, povinni na výzvu umožnit přístup do bytu. V opačném případě, je-li nutný opakovaný zásah, přijdou náklady na marný zásah k jejich tíži.

V. VYVĚŠOVÁNÍ, VYKLÁDÁNÍ VĚCÍ A ZAJIŠŤOVÁNÍ POŘÁDKU V DOMĚ

1. Květiny v oknech nebo na okenních parapetech, na balkonech či lodžích musí být zabezpečeny proti pádu a při zalévání musí uživatel dbát toho, aby voda nestékala a nesmáčela zdi a nedocházelo ke znečištění fasády domu, oken, balkonů nebo lodžii jiných uživatelů. Uživatel je povinen dbát na to, aby voda z prádla nestékala na fasádu domu, okna a balkony jiných uživatelů.
2. Uživatel jednotky není dovoleno vyvěšovat předměty nevzhledné, nečisté, jakož i umisťovat předměty, které jsou nebo mohou být zdrojem zápachu na balkonech a lodžích, v oknech či okenních parapetech. Je zakázáno vyhazování jakýchkoliv předmětů, například zbytků potravin z oken a balkonů, a to i za účelem krmení zvířat.
3. Úklid vstupní haly, terasy a okolí popelnic včetně úklidu sněhu a spadlého listí provádí uživatelé svépomocně, dle časového rozpisu na nástěnce ve vstupní hale..
4. Uživatel jednotky se podílí poměrným způsobem na úhradě nákladů spojených se správou a údržbou společných částí domu. Uživatel jednotky a osoby nacházející se v jednotce jsou povinni udržovat v domě a jeho okolí pořádek a čistotu.
5. Uživatelé jednotek s nekrytou venkovní terasou zajistí trvalou průchodnost výtokových otvorů z terasy.
6. Způsobí-li uživatel jednotky nebo osoby s ním společně bydlící v jednotce mimořádné znečištění společných prostor, jsou povinni znečištění neprodleně odstranit, jinak může být toto provedeno na jejich náklad. Smetí a odpadky se vysypávají pouze do nádob k tomu určených a takovým způsobem, aby byla zachována čistota. Uživatelům jednotek se doporučuje třídit odpad.
7. Je zakázáno klepat šaty, čistit obuv a vyklepávat prach na chodbách a schodištích.

VI. PRODEJ A PRONÁJEM BYTU, STAVEBNÍ PRÁCE

1. O prodeji nebo o pronájmu jednotky je její vlastník povinen informovat společenství a správce domu.
2. Při prodeji či pronájmu zajistí majitel jednotky přechod práv a povinností vyplývajících z těchto pravidel na nového vlastníka či nájemce (podnájemce) jednotky.
3. Stavební úpravy v jednotce může provádět pouze vlastník této jednotky. Stavební úpravy musí vlastník jednotky nebo jím pověřená osoba provádět tak, aby nedocházelo k nadměrnému rušení ostatních uživatelů jednotek, k újmě na majetku či zdraví ostatních uživatelů jednotek či osob nacházejících se v domě.
4. Před započatím stavebních prací v jednotce je vlastník jednotky projedná se správcem a se společenstvím rozsah stavebních prací i termíny zahájení a ukončení prací.
5. V případě zjištěného poškození společných částí domu (odřená a znečištěná stěny, poškozené zábradlí, dveře, schodiště, skla apod.) je vlastník jednotky povinen věci na svůj náklad neprodleně uvést do původního stavu. V opačném případě uvede správce pověřený společenstvím vlastníků jednotek společné prostory (či jiné společné části) do původního stavu na náklady vlastníka jednotky.
6. Při provádění stavebních prací v jednotce, je vlastník jednotky povinen zajistit každý den úklid společných prostor na svůj náklad. V opačném případě provede úklid správce pověřený společenstvím vlastníků jednotek na náklady vlastníka jednotky.
7. Vlastník jednotky je povinen zajistit, aby byly všechny hlučné práce soustředěny do krátkého časového období. Vlastník jednotky je povinen zajistit, aby hlučné stavební práce v jednotce probíhaly v pondělí až pátek 8:00-19:00 hod., v sobotu 10:00-17:00 hod., tak, aby nebyli rušeni ostatní uživatelé jednotek. O svátcích a nedělích je nezbytné zajistit dodržování klidu po celý den.

VII. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

1. Tento Domovní řád byl schválen shromážděním vlastníků společenství formou mimo zasedání dne 10.4.2021 a téhož dne a vstupuje v platnost. Vydává jej předseda společenství vlastníků. Tento Domovní řád je součástí předávacího protokolu jednotky, je vyvěšen v předmětném domě.
2. Domovní řád může být měněn nebo doplňován na základě vzniklých potřeb. Námety k jeho doplnění nebo úpravám má právo podávat každý člen Společenství. Schvalování navržených změn se provádí buď hlasováním na shromáždění Společenství anebo per rollam.

V Praze dne 10.4.2021

Za společenství:

.....
Miroslav Švarc, předseda představenstva předsedy SVJ
PRAHA 8
Házdětská 1772/15
182 03 PRAHA 8 - Kobylisy

.....
Markéta Šimková, člen představenstva předsedy SVJ