

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 Košťálkova 1104/4, Praha 8 Kobylisy 182 00 (dále jen „*Dům*“). Domovní řád Společenství vlastníků Košťálkova 1104/4 Praha 8, se sídlem Praha 8, Košťálkova 1104/4, PSČ 182 00, S 19097 vedená u Městského soudu v Praze IČ: 077 14 505 (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 poškozování 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, jimž 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 zplnomocněné ke zpřístupnění jednotky. Ve výjimečných případech, jako je havárie či ohrožení života a zdraví, bude zajištěno zpřístupnění bytu i bez předchozího souhlasu vlastníka či nájemce jednotky, a to 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 anebo obecně platné zásady slušného občanského soužití, má výbor právo vlastníka vyzvat jak k úhradě případně 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 výbor 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, působí-li 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 výbor prostřednictvím příslušného zástupce – člena výboru a uživatele sousedních jednotek (vyvěšením na nástěnku). 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. Jedná se především o zjištění technického stavu, provedení oprav a údržby, provedení odečetů nebo 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. Umísťování jakýchkoliv předmětů nepatřících k vybavení domu nebo jednotky, zejména botníků, skříní, obalů, kol, není ve společných částech dovoleno. Pokud bude majitel měnit vstupní dveře za bezpečnější, zajistí, aby byl zachován vnější vzhled původních dveří, včetně vyznačeného čísla bytu.
5. Uživatel jednotky je povinen zdržet se parkování motorových či nemotorových vozidel s výjimkou míst k tomu vyhrazených.
6. Ve společných částech domu je zakázáno kouřit či jinak manipulovat s otevřeným ohněm.
7. 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 hrozícím škodám. Technické zařízení domu, jako je zejména výtahy, domácí telefony, tělesa ústředního topení a zařízení sloužící k požární ochraně, musí být udržována v náležitém stavu. S uvedenými zařízeními smí být manipulováno pouze správcem nebo jím pověřenou osobou.
8. V zájmu bezpečnosti osob a majetku platí tyto zásady:
 - a) domovní vchodové dveře 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 základních pravidlech bezpečnosti a chování v domě a v jeho bezprostředním okolí;
 - d) dodržovat pravidla pro používání výtahů (dle návodu v kabině) a s ohledem na jeho vyznačenou nosnost jej nepřetěžovat;
9. Vstup na střechu domu a do technického podlaží je dovolen pouze oprávněným osobám. Chodby před jednotlivými byty ve všech podlažích a schodiště musí být stále volně průchodné pro zachování funkčnosti únikových cest.
10. 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 dezinsekční zásah týká, povinni na výzvu umožnit přístup do bytu. V opačném případě, je-li nutný opakovaný zásah, půjdou náklady na marný zásah k jejich tíži.

V. VYVĚŠOVÁNÍ ,VYKLÁDÁNÍ VĚCÍ A ZAJIŠŤOVÁNÍ POŘÁDKU V DOMĚ

1. Uživatel jednotky nesmí bez písemného souhlasu statutárního orgánu společenství a bez souhlasu správce domu umísťovat na vnější konstrukci balkonu, lodžie, oken, fasády, střechy a na anténní stožár jakákoliv zařízení a předměty.
2. Instalace vlastních venkovních rozhlasových, televizních a satelitních antén a jejich svodů není povolena bez písemného souhlasu statutárního orgánu společenství a bez souhlasu správce domu.
3. 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 lodží jiných uživatelů. Uživatel je povinen dbát na to, aby voda z prádla nestékala na fasádu domu, okna a balkony jiných uživatelů, a aby vyvěšené věci stínily okna jiných uživatelů.
4. Uživateli jednotky není dovoleno vyvěšovat předměty nevzhledné, nečisté, jakož i předměty, které jsou nebo mohou být zdrojem zápachu na balkonech a lodžích, v oknech nebo na okenních parapetech. Je zakázáno vyhazování jakýchkoliv předmětů, například zbytků potravin z oken a balkonů, a to i za účelem krmení zvířat.
5. Společenství zajistí úklid společných prostor, chodníku okolo domu a okolí popelnic dle potřeby.
6. Uživatel jednotky se podílí poměrným způsobem na úhradě nákladů za úklid a údržbu společných prostor či jiných nákladech spojených se správou společných částí domu. Uživatel jednotky a osoby nacházející se v jednotce jsou povinni udržovat v domě a jeho okolí pořádek a čistotu.
7. 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 třídít odpad.
8. Je zakázáno klepat šaty, čistit obuv a vyklepávat prach zejména na chodbách a schodištích. Vyklepávat koberce, rohožky a ostatní věci je možné pouze na místech k tomu určených.

VI. PRODEJ A PRONÁJEM BYTU, STAVEBNÍ PRÁCE

1. O prodeji nebo o pronájmu jednotky je její vlastník povinen informovat společenství a správce domu.
2. O prodeji nebo o pronájmu zajistí majitel jednotky kontinuální přechod práv a povinností vyplývajících z těchto pravidel na nového vlastníka nebo 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 povinen projednat se správcem a se společenstvím rozsah stavebních prací, jakož i termíny zahájení a ukončení prací.
5. V případě zjištěného poškození společných částí domu (poškozený výtah, odřené a znečištěné 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 schůzí členů společenství vlastníků dne 14.11.2019 a vstupuje v platnost dne 1.1.2020. Vydává jej statutární orgán společenství vlastníků (předseda nebo výbor).
2. Tento Domovní řád je součástí předávacího protokolu jednotky, je vyvěšen v předmětném domě.
3. Domovní řád může být měněn nebo doplňován na základě vzniklých potřeb. Náměty 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 dne2019