

Domovní řád

Společenství vlastníků Šiškova 1224 – 1232, Praha 8

Část I.

Obecná ustanovení

Čl. 1 Úvodní ustanovení

1. Domem se pro účely tohoto domovního řádu rozumí bytový dům čp. 1224 až 1232 v ulici Šiškova, Praha 8, postavený na pozemku parc. č. 2364/12, v katastrálním území Kobylisy, obec Praha.
2. Osobou odpovědnou za správu domu je Společenství vlastníků Šiškova 1224 – 1232, Praha 8 IČO: DOPLNIT (dále jen „společenství“ nebo „SVJ“).
3. Jednotkami se pro účely tohoto domovního řádu rozumí byty ve vlastnictví jednotlivých vlastníků jednotek – členů společenství.
4. Nebytovými prostory se pro účely tohoto domovního řádu rozumí společné části domu pronajaté společenstvím třetím osobám do jejich užívání.
5. Tento domovní řád a pravidla v něm obsažená jsou závazné jak pro vlastníky jednotek (členy společenství), tak pro kterékoli uživatele či návštěvníky domu, a dále pro osoby, kterým byly pronajaty společné části domu (společně dále jen „uživatelé“).
6. Člen společenství je povinen se sám seznámit s tímto domovním řádem; je rovněž povinen s ním seznámit i osoby, kterým umožní jednotku užívat včetně návštěv jednotky a každého, komu umožní vstup do domu. Osoby, kterým byly pronajaty společné části domu, seznámí s tímto domovním řádem společenství.

Čl. 2 Obecné právní normy

1. Základní práva a povinnosti při správě a užívání domu, jeho společných částí a jednotek upravují Stanovy SVJ, zákon č. 89/2012 Sb., občanské zákoníku a další obecně závazné právní normy.

Čl. 3 Základní povinnosti vlastníka jednotky

1. Vlastník jednotky má právo svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svůj byt (svou jednotku) jakož i užívat společné části, nesmí však ztížit jinému vlastníku jednotky výkon stejných práv ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části.
2. Vlastník jednotky spravuje svůj byt, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu.

Část II.

Užívání jednotek

Čl. 4 Základní povinnosti uživatele

1. Uživatelé jsou povinni při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním uživatelům nerušený výkon jejich práv. Výkon práv a povinností vyplývajících z užívání jednotky nebo nebytového prostoru nesmí bez právního důvodu zasahovat do práv a oprávněných zájmů ostatních uživatelů a nesmí být v rozporu s veřejným pořádkem a s dobrými mravy.
2. Společné části domu se užívají jen k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení tak, aby nedocházelo k omezení práv ostatních uživatelů. Ukládat jakékoli předměty bez souhlasu statutárního orgánu společenství, zejména pak na chodbách domu, ve společných místnostech v přízemí domu a ve všech ostatních společných částech domu, které k tomu nejsou určeny, se zakazuje; to neplatí, pokud se jedná o společné části přenechané vlastníkům jednotky k jeho výlučnému užívání, nebo o místnosti a prostory pronajaté.

Čl. 5 Úpravy v jednotce

1. Veškeré úpravy, změny nebo zásahy, dotýkající se společných částí domu nebo společného majetku, musí být schváleny společenstvím.
2. Provádí-li vlastník jednotky výměnu či úpravu vstupních dveří do jednotky (případně včetně zárubní a prahu), je povinen ve vztahu k ostatním společným částem domu neměnit rozměry vstupních dveří a velikost zárubní a současně zvolit vnější stranu dveří v přiměřeném barevném řešení odpovídajícím barevnému řešení ostatních vstupních dveří do jednotek v bytovém domě.

Společenství vlastníků Šiškova 1224 – 1232, Praha 8

IČO: **DOPLNIT**

Šiškova 1226/5, Kobylisy, 182 00 Praha 8

3. Při provádění stavebních prací v jednotkách jsou uživatelé povinni dbát na to, aby práce byly prováděny pouze v pracovních dnech v době od 8:00 hod. do 19:00 hod., hlučné práce od 8:00 hod. do 16:00 hod.; v sobotu pouze drobné práce od 8:00 do 16:00 hod., v neděli a ve státní svátek nelze stavební práce provádět. Během stavebních prací je uživatel povinen minimálně 1x denně, a to po ukončení prací, uklidit společné prostory domu, přístupovou cestu a vstup do domu dotčené stavební činností a dále zajistit pravidelný a řádný odvoz stavebního odpadu. Uživatel nesmí uskláňovat stavební materiál a nářadí ve společných prostorách domu ani před domem.
4. Uživatelé nesmí bez písemného souhlasu výboru společenství umísťovat na vnější konstrukce domu jakákoliv zařízení či předměty. Při zalévání květin umístěných na oknech je třeba dbát na to, aby voda nestékala a nesmáčela fasádu. Pro stavbu a instalaci venkovních televizních antén, klimatizací a jejich svodů nebo jiných zařízení je třeba předchozího písemného souhlasu výboru společenství vlastníků.

Čl. 6 Povinnosti uživatele v krizových situacích

1. Uživatel je povinen učinit taková opatření, aby v případě nutnosti (požár, živelná pohroma, porucha ústředního topení, vodovodního, kanalizačního nebo plynového potrubí, porucha elektrického rozvodu apod.) mohl být – zejména při delší nepřítomnosti – rychle vyrozuměn a zajistil zpřístupnění jednotky nebo nebytového prostoru.

Čl. 7 Další povinnosti uživatele

1. Uživatelé jsou povinni užívat jednotku nebo nebytový prostor v souladu s veřejným pořádkem a s dobrými mravy tak, aby neobtěžovali ostatní uživatele zejména nadměrným hlukem, světlem, ořesy, pachem, kouřem apod.
2. Zakazuje se umísťování předmětů na okenní parapety.
3. Uživatel má právo chovat v jednotce zvíře, nepůsobí-li jeho chov ostatním obyvatelům domu obtíže nepřiměřené poměrům v domě a byla dodržována čistota v domě. Vyvolá-li chov zvířete potřebu zvýšených nákladů na údržbu společných částí domu, nahradí vlastník jednotky tyto náklady společenství. Uživatel jednotky nese plnou odpovědnost za domácí zvířata, která jsou v jednotce držena. Volný pohyb zvířat ve společných částech domu se zakazuje.
4. Je zakázáno klepání a vyklepávání kobereců z lodžii a oken s výjimkou kartáčování a vyklepávání šatstva.

Část III.

Užívání společných prostor

Čl. 8 Společné prostory a části domu

1. Společné části domu jsou vymezeny prohlášením vlastníka a užívají se pouze k účelům, ke kterým byly určeny.
2. Uživatel mající v nájmu společné části domu – nebytové prostory – je povinen je užívat pouze v souladu s jejich určením a v souladu s uzavřenou nájemní smlouvou.
3. Uživatelé jsou povinni udržovat v domě pořádek a čistotu. Způsobí-li jejich poškození nebo znečištění uživatel, eventuálně jiná fyzická nebo právnická osoba, je vlastník dotčené jednotky či nájemce nebytového prostoru povinen neprodleně a na své náklady závady resp. znečištění odstranit.
4. Uživatelům se zakazuje, aby ve společných částech domu ukládali jakékoliv látky snadno vznětlivé či jinak nebezpečné anebo užívali otevřeného ohně, aby ve společných částech domu, zejména na únikových cestách, skladovali jakékoliv předměty (zejména botníky, skříňky, hadry apod.); musí zabezpečit, aby věci uložené v komorách nebyly zdrojem šíření hmyzu a hlodavců.
5. Komunální odpad se ukládá výhradně do určených kontejnerů.

Čl. 9 Vstup do domu

1. Je zakázáno vpouštět do domu osoby nepovolané, neznámé a osoby, které nenavštíví uživatele.
2. Uživatelé jsou povinni dbát při příchodu i odchodu z domu na uzavření vstupních dveří domu, zejména při zvláště větrném počasí, během mrazů apod.
3. Neadresný podomní prodej v domě se zakazuje. Uživatelům se zakazuje umožnit podomním prodejcům vstup do domu. Toto ustanovení se nevztahuje na předem sjednané schůzky obchodních zástupců dodavatelů zboží a služeb s konkrétními uživateli.

Čl. 10 Osvětlení domu

1. V případě pohybu ve společných prostorách bez automatického zhasínání světla je povinen uživatel zajistit, aby bylo při jeho odchodu v těchto prostorách zhasnuto

Čl. 11 Klid v domě

1. Uživatelé jsou povinni se chovat ohleduplně a neobtěžovat ostatní osoby v domě hlukem.

Společenství vlastníků Šiškova 1224 – 1232, Praha 8

IČO: **DOPLNIT**

Šiškova 1226/5, Kobylisy, 182 00 Praha 8

2. Uživatelé jsou v době od 22.00 do 6.00 hod. povinni dodržovat noční klid. V této době není dovolena hra na hudební nástroje, hlasitý zpěv a hlasitá produkce reprodukováné hudby, používání hlučných domácích přístrojů (pračka, vysavač, apod.).
3. Pro hlučné stavební a jiné práce platí pravidla dle čl. 5 tohoto domovního řádu.

Čl. 12 Kouření a používání otevřeného ohně

1. Kouření ve společných částech domu se zakazuje, to neplatí pro lodžie ve výlučném užívání; uživatel jednotky však nesmí kouřem nadměrně obtěžovat jiné uživatele jednotek v domě a vyhazovat nedopalky z oken nebo lodžii ven.
2. Používání otevřeného ohně na lodžii je zakázáno. V bytech se nesmí nechávat zapálené svíčky a jiný zdroj otevřeného ohně bez dozoru.

Čl. 13 Vývěsky

1. Vývěsky, nápisy a další informační zařízení mohou být v prostorách domu a na domě umístovány pouze s předchozím písemným souhlasem statutárního orgánu společenství; tento souhlas nenahrazuje povolení příslušného orgánu státní správy, je-li ho třeba. Při zániku práva na umístění informačního zařízení zavazuje se člen společenství neprodleně toto zařízení odstranit a svým nákladem uvést místo do původního stavu. Člen společenství se zdrží umístování reklam a vývěsek na informační tabuli sloužící pro podávání informací statutárním orgánem společenství

Čl. 14 Speciální zařízení v domě

1. K hlavním uzávěrům vody a plynu, kanalizačním čistícím otvorům a podobným zařízením musí být oprávněným osobám zajištěn okamžitý volný přístup.
2. Osoba, která potřebuje uzavřít hlavní uzávěr plynu nebo vody musí zajistit, aby jejich uzavření a opětovné otevření bylo všem uživatelům včas oznámeno.
3. Použití výtahu je vymezeno návodem k jeho používání. Uživatel je povinen seznámit s návodem k jeho obsluze všechny osoby, jimž umožní vstup do domu.

Čl. 15 Sušárny prádla a spojovací chodby

1. Klíče od sušárny jsou uloženy u osoby pověřené společenstvím.
2. V sušárnách prádla a spojovacích chodbách není dovoleno uskláňovat žádné předměty.
3. Vstup na střešní objektu vyjma pověřených pracovníků je zakázán.

Část IV

Užívání nebytových prostor

Čl. 16 Podmínky užívání nebytových prostor

1. Další podmínky užívání společenstvím pronajatých nebytových prostor jsou stanoveny smlouvou o nájmu mezi společenstvím a jejich nájemcem.
2. Nájemce je povinen dodržovat ustanovení vyplývající pro něj ze stanov SVJ a tohoto domovního řádu.
3. Nájemce nesmí svou činností porušovat hygienická pravidla zejména nadměrným hlukem, prachem, výpary z těkavých látek, škodlivými plyny a látkami zapáchajícími.

Část V

Závěrečná ustanovení

Čl. 17 Závěrečná ustanovení

1. Dojde-li ke sporu ve vztazích upravených tímto domovním řádem, bude jej řešit statutární orgán společenství.
2. Bude-li porušením tohoto domovního řádu spáchán přestupek nebo trestný čin, bude řešen příslušnými orgány.
3. Tento domovní řád nabývá účinnosti dnem jeho schválení společenstvím.
4. Změny tohoto domovního řádu jsou přípustné pouze rozhodnutím shromáždění SVJ.

Společenství vlastníků Šiškova 1224 – 1232, Praha 8

V Praze dne _____