

DOMOVNÍ ŘÁD

Společenství vlastníků jednotek Slévačská 905

Čl. 1

Úvodní ustanovení

Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání domu, bytů, nebytových a společných částí bytového domu na adrese **Slévačská 905, 198 00 Praha 9** ve vlastnictví **Společenství vlastníků jednotek Slévačská 905** (dále jen SVJ), přičemž základní úprava vzájemných práv a povinností SVJ a uživatelů bytů a nebytových prostor je v této oblasti stanovena občanským zákoníkem a stanovami SVJ.

Čl. 2

Základní pojmy

1. Bytem se rozumí soubor místností, které byly rozhodnutím stavebního úřadu určeny k bydlení a které byly v Prohlášení vlastníka budovy podaným Bytovým družstvem Slévačská 905 dne 2.3.2011 na Katastrálním úřadu pro hlavní město Prahu vymezeny jako samostatná jednotka.
2. Nebytové prostory jsou jednotlivé místnosti nebo soubor místností, které byly rozhodnutím stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení (např. k podnikatelské činnosti). Nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu ani společné prostory domu.
3. Příslušenstvím bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem používány (např. sklep, lodžie).
4. Společnými částmi domu jsou části domu určené pro společné užívání, zejména základy, střecha, hlavní svíslé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, místnosti technického zázemí, nebytové prostory, kontejnerová místnost, výtahy, rozvody tepla (včetně radiátorů) a studené a teplé vody, kanalizace, rozvod plynu, rozvody elektřiny, vzduchotechnické rozvody větrání a odsávání, dále se za společné části domu považují veškerá protipožární zabezpečení, okna a dveře přímo přístupné ze společných částí domu.
5. Uživatelem bytu se rozumí jakákoliv osoba užívající byt. Může jít o vlastníka bytu, nájemce bytu, podnájemce bytu, osobu žijící v bytě s jednou z výše uvedených osob nebo osobu navštěvující jednu z výše uvedených osob.
6. Kvalifikovaným uživatelem bytu se rozumí vlastník bytové jednotky, pokud tato jednotka byla převedena z vlastnictví Bytového družstva Slévačská 905 do vlastnictví tohoto vlastníka. Kvalifikovaným uživatelem bytu se rozumí nájemce bytové jednotky, pokud tato jednotka nebyla převedena z vlastnictví Bytového družstva Slévačská 905 do vlastnictví nájemce.

Čl. 3

Práva a povinnosti SVJ

1. Základní práva a povinnosti SVJ při správě majetku a užívání bytů, nebytových a společných prostor upravuje občanský zákoník a stanovy SVJ.

2. SVJ je povinno zajistit uživateli bytu jeho práva i řádné plnění služeb, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu. SVJ je povinno zajistit řádný úklid, údržbu a potřebné opravy domu, jeho společných a nebytových prostor. Zároveň je povinno zabezpečit v předepsaných termínech provedení periodických revizí společných částí domu dle příslušných předpisů a zabezpečit odstranění zjištěných závad.

Čl. 4

Práva a povinnosti uživatelů bytů

1. Uživatel bytu je oprávněn vyžadovat po SVJ, aby mu zajistilo nerušené bydlení v jeho bytě, užívání společných částí domu a jejich zařízení v souladu zejména s tímto domovním řádem a včas odstraňovalo závady, které jej omezují v užívání bytu a společných částí domu.
2. Uživatel bytu je povinen užívat byt a plnění spojená s užíváním bytu, společné a nebytové prostory a další zařízení domu řádně a podle jejich určení, v souladu se stanovami SVJ, domovním řádem, případně nájemní, resp. podnájemní smlouvou, nejsou-li tyto smlouvy v rozporu se stanovami SVJ nebo domovním řádem, a dále tak, aby neomezoval práva ostatních uživatelů bytů.
3. Kvalifikovaný uživatel bytu je povinen oznámit SVJ změny v počtu příslušníků své domácnosti, resp. domácnosti nájemce nebo podnájemce, a to do 15 dnů ode dne, kdy ke změně došlo. Označení zvonků a poštovních schránek zajišťuje SVJ na základě informací od kvalifikovaného uživatele bytu, přičemž není přípustné svévolné označování kvalifikovaným uživatelem (s výjimkou označení zvonků vedle vstupních dveří do bytu kvalifikovaného uživatele).
4. Uživatel bytu a osoby s ním žijící nebo jej navštěvující jsou povinni svým jednáním a chováním předcházet případným škodným událostem, např. z hlediska hrozícího nebezpečí požáru, závad elektroinstalace, narušení konstrukcí, zatékání, apod. ve smyslu pojistné události. V případě výše uvedených nebezpečí je povinností každého okamžitě nahlásit závady správci, případně v rámci svých možností zamezit dalším možným následným škodám a odvrátit nebezpečí.
5. Všichni obyvatelé domu, včetně návštěv, jsou povinni dodržovat požární řád.
6. Každý uživatel bytu je povinen dbát na to, aby se v domě nepohybovaly podezřelé osoby. V případě, že tento pohyb zjistí, je povinen neprodleně ohlásit tuto skutečnost SVJ, pověřené osobě, případně výboru SVJ.

Čl. 5

Užívání bytů, společných prostor a zařízení domu

1. Společné prostory a zařízení domu se mohou používat pouze k účelu, k nimž jsou určeny a tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních uživatelů bytů, nebo nebytových prostor. Vchody, chodby, schodiště a únikové cesty musejí zůstat volné. Není přípustné používat společné prostory ke skladování a odkládání čehokoliv, co náleží jen jednomu nebo několika uživatelům bytů v domě, pokud nemají od SVJ povolení k časově omezenému využití části těchto prostor. Úklid takovýchto předmětů bude po předchozím upozornění proveden na náklad toho, kdo je zde odložil, a to bez nároku na náhradu případné škody, případně mohou být tyto předměty dočasně

uskladněny ve skladu SVJ do vyzvednutí jejich majitelem za poplatek ve výši dle sazebníku SVJ schváleného shromážděním SVJ.

2. Uživatelé bytů jsou na výzvu výboru SVJ povinni zanechat nedovoleného užívání společných prostor a zařízení, tj. např. odstranit z chodby své věci, které tam skladují.
3. Způsobí-li uživatel bytu, osoby s ním bydlící nebo jejich návštěva škodu na společných prostorách a zařízení domu, je tento uživatel bytu povinen ji na svůj náklad bezodkladně odstranit. Neučiní-li tak, zajistí odstranění škody SVJ na náklad kvalifikovaného uživatele daného bytu.
4. Úklid, údržbu a opravy bytu a jeho zařízení provádí uživatel bytu na svůj náklad. SVJ zajišťuje úklid, údržbu a opravy společných částí domu.
5. Uživatel bytu nesmí provádět v domě žádné stavební úpravy ani jiné podstatné změny na společných částech domu bez předchozího souhlasu SVJ (např. zasahovat do společných částí rozvodů elektřiny, plynu, vody, tepla či odpadu atd.), a to ani na svůj náklad. Je-li k provádění změny potřeba i souhlas dalších orgánů, musí si vyžádat též jejich souhlas. Jde zejména o přeložky nebo změny vedení tepla, vodovodního, elektrického, plynového anebo jiného vedení, přestavby bytových jader, odstraňování nebo přemísťování příček, apod. Dále není dovoleno pokládat plovoucí či keramické podlahy bez dodržení řádných technologických postupů zejména za účelem zvukové izolace. V takových případech může SVJ žádat, aby věci upravené bez jeho souhlasu byly ve stanovené lhůtě uvedeny do původního nebo řádného stavu. Přitom uživatel bytu odpovídá za škody vzniklé z důvodů takovéto rekonstrukce v domě.
6. SVJ je oprávněno provádět stavební úpravy nebo jiné změny v bytě jen po dohodě s uživatelem. Uživatel bytu je povinen umožnit v bytě provedení nutných oprav plynoucích z udržovací povinnosti a případných havárií.
7. SVJ je oprávněno po předchozím oznámení uživateli vstoupit do bytu či nebytového prostoru za účelem zjištění technického stavu bytu či nebytového prostoru a provedení odečtu, kontroly, příp. výměny měřidel dodávaných médií. Uživatel bytu 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 i bez souhlasu uživatele. O tomto zásahu vyrozumí SVJ neprodleně uživatele a pořídí o zásahu písemný zápis.
8. V zájmu předcházení násilného otevření bytu nebo nebytového prostoru z důvodu havárie apod. se doporučuje v případě déletrvající nepřítomnosti uživatele oznámit výboru SVJ kontakt do místa pobytu nebo zanechat výboru SVJ adresu a telefon osoby zplnomocněné ke zpřístupnění bytu.

Čl. 6

Zajištění pořádku a čistoty

1. Uživatelé bytů jsou povinni udržovat čistotu a pořádek v domě. SVJ zajišťuje pořádek a čistotu ve společných prostorách domu.
2. Ve výtazích, na společných chodbách a schodištích, ve sklepích, případně jiných společných prostorách domu je přísný zákaz konzumace alkoholických nápojů, kouření a jakékoliv manipulace s otevřeným ohněm.

3. Způsobí-li mimořádné znečištění společných prostor nebo chodníku v blízkosti domu uživatel bytu nebo jiná zjištěná osoba bydlící nebo navštěvující uživatele bytu, je jejich povinností znečištění odstranit, jinak bude odstraněno na náklad kvalifikovaného uživatele daného bytu, která je za dodržování pořádku zodpovědná.
4. Komunální odpad se odkládá do kontejnerů k tomu určených, do kterých je zakázáno umisťovat zejména suť, uhynulá zvířata, nebezpečné a rozměrné předměty, dále také recyklovatelný odpad, zejména plastové láhve, sklo a sběrný papír. Systém sběru, třídění, využívání a zneškodňování komunálního odpadu určuje vyhl. Č. 15/1998 Sb. Hl. m. Prahy. Při užívání kontejnerů je povinností dbát na dodržování čistoty v jejich okolí. Místnost pro kontejnery na odpadky je uživatel po odložení odpadků do kontejneru povinen uzavřít. Je zakázáno odkládat jakékoliv předměty před kontejnerovou místností, stejně tak jako odkládat jakékoliv předměty do kontejnerové místnosti mimo kontejnery.
5. Je zakázáno na lodžii zalévat květiny, věšet prádlo a mýt podlahu lodžie tak, aby docházelo k jakémukoliv znečištění okolních oken či lodžii nebo přístupu k domu. Květiny na lodžích nesmí být zavěšovány vně lodžii.
6. Z oken a lodžii nesmějí být vyklepávány prachovky, koberce, ubrusy apod. Stejně tak není dovoleno čištění věcí na chodbách nebo v jiných společných prostorech.
7. Uživatelé nesmí bez písemného souhlasu SVJ umisťovat na vnější konstrukci domu (např. na lodžie, okna, fasádu, střechu a anténní stožáry) jakékoliv zařízení a předměty. Pro stavbu a instalaci venkovních rozhlasových a televizních antén, satelitů a jejich svodů je třeba předchozího písemného souhlasu výboru SVJ.
8. Uživatelé bytů nesmí měnit celkový vzhled domu, např. instalovat mříže, měnit barvu fasády, barvu prostoru lodžii, barvu zasklení zábradlí lodžii, nátěry oken, zasklení lodžii, apod. a jsou povinni tyto udržovat v čistotě. Zneprůhlednění spodní části zasklení lodžie se smí provádět jen se souhlasem výboru SVJ, a to při zachování jednotného barevného odstínu jako u ostatních lodžii. V případě porušení předchozí věty jsou povinni dotčené části lodžii, resp. fasády uvést do původního stavu, nejpozději však do 30-ti dnů od doručení výzvy SVJ ke zjednání nápravy. Nejednání nápravy a opakované zaslání výzvy SVJ se bere jako opakované porušení domovního řádu.
9. Otevírání oken ve společných částech domu je povoleno pouze pověřené osobě SVJ nebo pracovníkům úklidové firmy za účelem vyvětrání chodeb a schodišť.
10. Větrání bytů do společných prostor a chodeb domu je zakázáno.

Čl. 7

Domácí zvířata

1. Domácí zvířata (psy, kočky a jiná zvířata) je dovoleno chovat, pokud jejich chov nepůsobí hygienické nebo zdravotní závady, neohrožují čistotu a bezpečnost v domě a neohrožují obyvatele domu. Uživatel bytu je povinen dbát na to, aby bylo zvíře ve společných prostorech domu včetně výtahů zabezpečené (např. pes na vodítku, kočka ve schráně apod.)
2. Uživatel bytu je povinen dbát, aby jeho pes (ani jiné zvíře) neznečišťoval společné prostory a přístupové chodníky domu. Dále je povinen zajistit, aby zvířata

nenarušovala výkon užívacího práva ostatních obyvatel domu, zejména psi svým hlasitým štěkotem či vytím. Znečištění nebo škody na společných částech a jiných prostorách a zařízení v domě způsobené chovanými zvířaty jsou jejich vlastníci povinni odstranit. Pokud tak neučiní, zajistí odstranění škody SVJ na náklad kvalifikovaného uživatele bytu.

3. K chovu více jak dvou psů nebo koček, nebo jiných zvířat v bytě je nutný písemný souhlas SVJ. Tento souhlas je nezbytný i pro chov nebezpečných zvířat, jako jsou hadi, pavouci, štíři atd.
4. Uživatel bytu je povinen předložit, na vyžádání výboru SVJ, potvrzení o přihlášení zvířete a o každoročním zaplacení stanoveného místního poplatku Úřadu městské části Praha 14, popř. jinému příslušnému úřadu.

Čl. 8

Klid v domě

1. Uživatel bytu je povinen zajistit, aby všichni, kdo s ním byt obývají nebo ho navštěvují, nerušili ostatní obyvatele domu nadměrným hlukem.
2. V době od 22.00 hodin do 8.00 hodin a v neděli a ve svátek po celý den se nesmí používat hlučné domácí spotřebiče (vrtačky, vysavače, el. ruční nářadí apod.) ani jinak rušit hlukem. Rovněž je třeba ztlumit rozhlasové a televizní přístroje, přehrávače apod., aby hluk nepronikal do okolí. Pokud výbor SVJ nerozhodne jinak nebo neudělí výjimku, mohou se práce v bytech spojené s vyšší hlučností nebo jinak omezující ostatní uživatele bytů vykonávat pouze v době od 9.00 hodin do 18.00 hodin, od pondělí do soboty včetně. V případě výborem SVJ písemně povolené rekonstrukce bytu, nebo jiných prostor, může výbor SVJ vydat krátkodobou výjimku, ve které povolí hlučnou činnost i o nedělích, příp. svátcích v zájmu co nejrychlejšího dokončení rekonstrukce.
3. Osobám v domě nebydlícím není dovoleno se scházet ve společných prostorách domu, a to ani za účelem her, společenských zábav a jakýchkoliv jiných kolektivních či individuálních aktivit.

Čl. 9

Společná a závěrečná ustanovení

1. Ustanovení tohoto domovního řádu platí v plném rozsahu pro členy SVJ jakožto vlastníky bytů, členy Bytového družstva Slévačská 905 (u bytů nepřevedených do osobního vlastnictví), nájemce a podnájemce všech bytů a nebytových prostor, veškeré osoby s nimi bydlící a jakékoliv návštěvy těchto osob.
2. Za porušení domovního řádu uživatelem bytu odpovídá kvalifikovaný uživatel daného bytu, tedy následky tohoto porušení automaticky přecházejí na kvalifikovaného uživatele bytu tak, jako kdyby porušení zavinil sám kvalifikovaný uživatel.
3. Domovní řád lze změnit nebo upravit písemnými dodatky odsouhlasenými shromážděním SVJ.
4. Výbor SVJ je povinen zajistit, aby tento domovní řád byl trvale vyvěšen na nástěnce v přízemí (2.NP) domu.

5. V případě porušení domovního řádu je výbor SVJ oprávněn na kvalifikovaném uživateli vymáhat poplatek či smluvní pokutu stanovenou platným sazebníkem SVJ. Tento poplatek posléze může kvalifikovaný uživatel bytu vymáhat po tom uživateli jeho bytu, který porušení domovního řádu způsobil.
6. Pokud dojde ke sporu ve vztazích upravených domovním řádem, bude jej řešit výbor SVJ, kontrolní komise nebo shromáždění SVJ.
7. Práva a povinnosti členů a nečlenů SVJ, která nejsou upravena tímto domovním řádem, se řídí stanovami SVJ a platnými právními předpisy, zejména pak zákonem o vlastnictví bytů č. 72/1994 Sb. a občanským zákoníkem č.40/1964 Sb. v platném znění. Práva a povinnosti vyplývajících z těchto předpisů domovním řádem nejsou dotčena.
8. Tento domovní řád nabývá účinnosti jeho schválením shromážděním SVJ dne 25.6.2012.