

DOMOVNÍ ŘÁD

Společenství pro dům č.p. 596, ulice Malkovského, Praha 18 - Letňany

I. ÚVOD

1. Shromáždění vlastníků schválilo na své schůzi dne 24. února 2011 tento domovní řád.
2. Domovní řád zahrnuje i některá organizační pravidla.
3. Účelem domovního řádu je, aby dům čp. 596 v ul. Malkovského, Praha 18 - Letňany (dále jen „dům“) byl řádně užíván, udržován na požadované úrovni, aby bylo zabráněno jeho poškození a znehodnocování. Dodržováním zásad popsaných v tomto řádě je možné předcházet škodám, zajistit bezpečnost při užívání domu, a snižovat náklady při jeho údržbě a opravách.
4. 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, pro vlastníky bytů a jejich zaměstnance, a pro vlastníky bytů a jejich nájemníky (dále jen „uživatel bytu“).

II. UŽÍVÁNÍ BYTŮ A SPOLEČNÝCH PROSTOR

1. Bytem se rozumí samostatná bytová jednotka, ohraničená vstupními dveřmi, uzavíracími ventily přívodu vody, plynoměrem a elektroměrem. Součástí bytu jsou rovněž okna a veškerá vnitřní instalace (potrubní rozvody vody a plynu, elektroinstalace), kromě stoupacích vedení až po uzavírací ventily a kromě hlavního potrubí odpadu.
2. Společnými prostory se rozumí části domu ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek, určené pro společné užívání, a to zejména základy, svíslé a vodorovné nosné i nenosné konstrukce, schodiště a chodby včetně dveří zajišťujících vstup do společných částí budovy, střešní plášť, komínová tělesa, vstupní otvory-vchody, správní a úklidové místnosti, půda, rozvody elektroinstalací včetně slaboproudu, kanalizace, odpadů a vody, bleskosvody a společné antény a anténní rozvody, technická zařízení na společných částech budovy, společné sklepní prostory.
3. Každý uživatel bytu je oprávněn užívat veškeré společné prostory jen podle jejich určení. Je povinen udržovat svůj byt na svůj náklad ve stavu způsobilém k řádnému užívání. To znamená provádět včas potřebnou údržbu a opravy tak, aby nerušil, neomezoval ani neohrožoval ostatní uživatele bytů v jejich užívacích právech a oprávněných zájmech.
4. Uživatel bytu je povinen nahradit škody, které na jiných bytech nebo společných částech nebo zařízení domu způsobil on nebo jeho hosté. Náhradou škody se rozumí buď uvedení do původního stavu nebo peněžní náhrada.

5. Vlastník jednotky nesmí provádět takové úpravy jednotky, jimiž by ohrožoval výkon vlastnického práva vlastníků či uživatelů ostatních jednotek. Úpravy, jimiž se mění vzhled domu, může vlastník jednotky provádět jen se souhlasem všech vlastníků jednotek. Modernizaci, rekonstrukci, stavební úpravy a opravy společných částí domu, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu, může provádět vlastník jednotky pouze se souhlasem tříčtvrtinové většiny všech vlastníků jednotek. Úpravy, jimiž se mění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu, může vlastník jednotky provádět jen na základě smlouvy o výstavbě uzavřené se všemi vlastníky jednotek v domě.

6. Vlastník bytu musí písemně v dostatečném předstihu oznámit Výboru rekonstrukci bytové jednotky. Povinností je ohlásit počátek a konec prací.

7. Uživatel bytu nesmí provádět takové opravy bytu a jeho zařízení, jimiž by byla ohrožena statika domu nebo jinak narušena funkčnost technického zařízení domu (plyn, voda, elektrotechnika, domácí telefon, televizní anténa apod.).

8. Vlastník bytu, který poskytne byt do pronájmu nebo ho přenechá k dočasnému užívání třetí osobě, je odpovědný za to, že tyto osoby dodržují domovní řád v celém rozsahu. Současně oznámí smluvnímu správci domu SVJ počet osob, které budou takto byt užívat, aby bylo možno stanovit kalkulační klíč pro rozpočet společných nákladů. Pokud by osoby, užívající byt nerespektovaly zásady stanovené tímto domovním řádem, anebo obecně platné zásady slušného občanského soužití, má výbor společenství právo vlastníka vyzvat jak k úhradě případně vzniklých škod, tak i k ukončení podobného nájemního vztahu.

9. Vlastník bytu, který sám v bytě nebydlí (buď jej pronajímá, anebo jej navštěvuje pouze krátkodobě), je povinen oznámit výboru svou korespondenční adresu nebo jiný způsob kontaktu (email, telefonní číslo...) za účelem doručování nutných informací, pozvánek event. zjišťování stanovisek nebo rozhodnutí, přijímaných písemně.

10. Nový uživatel bytu se spojí se smluvním správcem budovy SVJ za účelem vyplnění prohlášení vlastníka bytové jednotky. To mimo jiné obsahuje tyto údaje: jmenný seznam osob v bytě, rok narození, kontaktní údaje (email, telefonní číslo...), datum přistěhování.

11. Uživatel bytu, který se stěhuje jinam má povinnost vrátit smluvnímu správci budovy SVJ klíče či jiné vstupní medium od vchodových dveří a klíč od sklepa, nahlásit stavy všech měřičů (nejlépe doložit podepsaný předávací protokol mezi majiteli), oznámit výboru a smluvnímu správci budovy SVJ svou novou korespondenční adresu nebo jiný způsob kontaktu (email, telefonní číslo...), datum odstěhování. Odstěhováním nezaniká uživateli povinnost podílet se na úhradě nákladů za služby patřící k bytové jednotce k datu prodeje. Skutečné náklady se zjišťují ročně při konečném vyúčtování. Stejně tak SVJ nezaniká povinnost vrátit případné přeplatky.

12. Uživatel bytu nesmí bez písemného souhlasu společenství umísťovat na vnější konstrukce např. balkonů, lodžii a oken, na fasádu a anténní stožár jakákoliv zařízení a předměty. Pro stavbu a instalaci venkovních rozhlasových a televizních antén a jejich svodů je třeba předchozího písemného souhlasu společenství. Stavební úřad může nařídit přeložení nebo úpravu antén, které ohrožují stavební stav nemovitosti nebo bezpečnost okolí anebo ruší jeho vzhled.

III. DENNÍ ŘÁD

1. Noční klid musí být dodržován v době od 22.00 hod. do 6.00 hod. V této době není dovoleno hrát na hudební nástroje, používat vysavače a jiné hlučné zařízení a přístroje (roboty, vrtačky, atd.), hlučně se bavit a způsobovat větší hluk. V této době je žádoucí používat televizní a rozhlasové přijímače nebo jiné hudební přehrávače tak, aby jejich zvuk nepronikal do okolních bytů. V této době se také nesmí používat domácí automatické pračky, zvláště pak v případech, kdy je jejich umístění zdrojem většího hluku. Uživatelé bytu odpovídají i za hluk, který mohou způsobovat s nimi žijící zvířata (štěkáni, vytí, apod.) a podle okolností tomu zabránit.

2. Uživatelé jsou povinni ověřit uzavření vstupních dveří. Každý nahlášený uživatel má právo na jeden klíč, či jiné vstupní medium ke vstupním dveřím. Vlastník bytu dostává proti podpisu klíč ke dveřím, kde je jeho sklepní koje. Přístup do kočárkárny je umožněn pouze uživatelům, kteří o to písemně zažádají. Tyto prostory nesmí sloužit ke skladování nepotřebných věcí. O případné změně jejich užívání rozhodnou vlastníci společně. Klíče od ostatních společných prostorů a zařízení domu, včetně těch prostorů, kde je umístěn hlavní uzávěr plynu, vody apod. jsou podle rozhodnutí výboru domovní samosprávy uloženy na určeném místě.

3. Běžný úklid společných prostor a bezprostředního okolí domu zajišťuje úklidová společnost. O kvalitu úklidu jednotlivých poschodí se starají jejich bezprostřední uživatelé. Při mimořádných situacích, kdy uživatel bytu znečistí společné prostory (při malování, stěhování apod.) je povinen neprodleně po ukončení prací odstranit způsobené znečištění na vlastní náklady.

IV. TECHNICKÝ PROVOZ

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, odečet stavu vodoměru, běžné opravy, generální opravy, modernizace a rekonstrukce. V zájmu řádného provedení těchto prací je uživatel bytu povinen umožnit přístup k vodovodní, plynové nebo elektrické instalaci a ke kanalizačnímu svodu. Rovněž tak je povinností zpřístupnit tato zařízení, která jsou společným vlastnictvím a nejsou součástí jednotlivých bytů (viz bod 1. čl. II tohoto Domovního řádu).

2. Mezi základní preventivní opatření k předcházení poruch patří:

a) uvnitř bytu

- nepřetěžovat elektrickou instalaci používáním náročnějších spotřebičů než připouští norma,
- používat plynové spotřebiče pouze takové, které jsou v dobrém technickém stavu, se spolehlivými uzávěry, pravidelně kontrolovat těsnost spojů,
- průběžně kontrolovat odkapávání vody z ventilů (baterií) a únik vody na klozetu (čeření hladiny).

b) společné prostory

- dodržovat pravidla protipožární ochrany,
- udržovat pořádek a čistotu,

3. Předepsané technické, bezpečnostní i protipožární prohlídky, zkoušky a revize ve společných prostorách domu budou organizovány správcem domu a budou hrazeny z fondu oprav Společenství.

V. BEZPEČNOST A POŘÁDEK

1. V zájmu bezpečnosti osob a majetku platí tyto zásady:

- a) domovní vchodové dveře zůstávají neustále uzavřené. Do domu lze umožnit vstup pouze vlastním návštěvám. Jiným osobám, které se nemohou legitimovat, anebo hlásí návštěvu momentálně nepřítomného uživatele bytu, nelze vstup do domu umožnit. Objednané návštěvy opravářů jsou buď očekávány objednatelem, anebo jsou vybaveny klíčem od správce domu.
- b) každý uživatel bytu je povinen dodržovat pravidla bezpečnosti práce, zejména při manipulaci s elektrickými a plynovými spotřebiči a při odchodu z bytu se přesvědčit, zda jsou všechny přívody vody, el. proudu a plynu vypnuty.
- c) každý uživatel bytu je povinen vědět, že telefonní číslo 112 platí pro veškerá tísňová volání (hasiči, lékařská služba, policie).

d) 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.

2. Hlavní uzávěry vody, plynu, domovní elektrické a rozvodné skříně do jednotlivých bytů musí být označeny. Manipulace s těmito zařízeními je povolena pouze oprávněným osobám.

3. Vstup na střechu domu je dovolen pouze oprávněným osobám.

4. Chodby před jednotlivými byty ve všech podlažích a schodiště musí být stále volně průchodné. Není povoleno na nich umísťovat nebo skladovat hořlavé materiály.

5. V případě vzniku požáru je nutno okamžitě upozornit ostatní obyvatele zvoláním „HOŘÍ“, a zahájit hašení hasícími přístroji, umístěnými na chodbách u pudy a u sklepa a neprodleně přivolat hasiče.

6. Popelnice na odpady jsou umístěny před vchodem. Je zakázáno odkládat odpady mimo nádoby a jinak znečišťovat prostor kolem popelnic. Pro likvidaci tříděného odpadu jsou k dispozici speciálně označené kontejnery. Při větším množství odpadu a pro nebezpečný odpad lze využít bezplatné služby sběrného dvora. V případě, že odloží obyvatel domu velké množství odpadu k popelnicím a jeho odvoz je nám následně vyfakturován, jsou veškeré náklady požadovány po tom, kdo nepořádek způsobil

7. Chov a držení psů v bytech podléhá obecně závazným právním předpisům, a předpisům a vyhláškám Magistrátu hl.m.Prahy nebo Úřadu městské části Prahy 18, kterými jsou majitelé psů povinni se řídit. V případě chovu většího počtu zvířat (tři a více) je zapotřebí souhlasu výboru společenství.

8. Chov ostatních zvířat, která mohou ohrozit zdraví nebo život spoluobčanů (jedovatých nebo jinak nebezpečných) je chovatel povinen oznámit výboru společenství.

9. Uživatel bytu dbá na to, aby se předcházelo výskytu hmyzu, hlodavců, zápachu a ohně v bytě a ve sklepních a půdních prostorách. Výskyt hmyzu je povinen neprodleně oznámit členu výboru společenství k zajištění příslušného zásahu. V tomto případě jsou všichni uživatelé bytů, kterých se případný desinfekční nebo desinsekční zásah týká a povinni na výzvu umožnit přístup do bytu. V opačném případě, je-li nutný opakovaný zásah, půjdou náklady na marný zásah k jejich tíži.

10. **Je zakázáno kouřit ve všech společných prostorách domu, a to pod pokutou 5.000,- Kč za každé jednotlivé porušení tohoto zákazu.** Pokutu je oprávněn vymáhat výbor společenství po vlastníkově toho bytu, jehož obyvatel, člen jeho rodiny, či jeho návštěva se porušení tohoto zákazu dopustili.

11. Vlastník bytu je povinen se zúčastnit mimořádných společných pracovních akcí k zajištění úpravy společných prostor domu a okolí, které svolává výbor společenství. Může za sebe ustanovit zástupce.

VI. Povinnosti uživatelů bytu

Uživatel bytu má povinnost zejména:

- a) dodržovat stanovy, platební řád, domovní řád a plnit usnesení orgánů společenství,
- b) užívat společné části budovy ohleduplně a co nejvíce šetřit společný majetek,
- c) oznámit bez zbytečného odkladu správci budovy jakékoliv vady či poškození vzniklé na společných částech budovy,
- d) písemně oznámit výboru zahájení a ukončení všech činností, při kterých hrozí zvýšené riziko vzniku škody na společných částech domu nebo jednotce jiného vlastníka. Zejména jde o stavební práce, které hodlá vlastník ve své jednotce provádět, atd. Před zahájením takovéto činnosti je uživatel bytu povinen složit společenství přiměřeně vysokou kauci, která smí být použita pouze ke krytí případných škod vzniklých na společných částech domu v souvislosti s prováděním uvedené činnosti, a to formou zápočtu pohledávky společenství vzniklé z titulu práva na náhradu škody a pohledávky uživatele bytu spočívající v právu na vrácení kauce. Přesnou výši kauce určí výbor s přihlédnutím k míře rizika vzniku škody a její pravděpodobné výši. Nevznikne-

- li v souvislosti s prováděním prací na společných domů částech škoda, je výbor povinen vrátit kauci spolu s běžným úrokem složitelu nejpozději do 7 kalendářních dní od ukončení prací. Společenství má právo snížit kauci o výši případných bankovních poplatků,
- e) umožnit po předchozím vyzvání osobám pověřeným kontrolou, prováděním oprav a úprav souvisejících s opravami ostatních jednotek a domů jako celku přístup do jednotky,
 - f) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo společných částech domů způsobil sám nebo ti, kdo s ním jednotku užívají,
 - g) oznamovat smluvnímu správci změny v počtu příslušníků své domácnosti, a to do 30 dnů ode dne, kdy ke změně došlo,
 - h) udržovat volné únikové cesty a volný přístup k nouzovým východům, neskladovat či neodkládat ve společných prostorách žádné věci, které by mohly ohrozit průchodnost únikových cest, popřípadě které by mohly způsobit na společných prostorách vznik škody či které jsou způsobitelné obtěžovat uživatele jednotek,
 - i) neskladovat v budově nebezpečné předměty či látky, o nichž lze předpokládat, že mohou budovu poškodit (např. benzín, výbušniny, kyselina či hydroxidy ...),
 - j) nezatežovat nadměrným hlukem ostatní spoluvlastníky a po 22.hod zachovávat v domě klid (viz čl. III. domovního řádu),
 - k) zeleň a květiny pěstované na oknech, terasách upevnit a zabezpečit tak, aby jejich náhodným pádem nedošlo ke škodě na majetku nebo úrazu,
 - l) ihned nahlásit ztrátu čipu.

VII. Postup při porušení domovního řádu

1. Dohledem nad dodržováním domovního řádu je pověřen výbor. Pokud dojde k porušení povinností stanovených domovním řádem, výbor prostřednictvím předsedy (nebo tím pověřeného člena) osobně nebo písemně upozorní na toto porušení osobu, která se závadného jednání dopustila a jedná-li se o nájemce či podnájemce jednotky, pak i vlastníka pronajaté či podnajaté jednotky a vyzve tuto osobu (či osoby), případně i dotčeného vlastníka jednotky k odstranění závadného stavu.

2. Pokud nebude závadný stav odstraněn v přiměřené lhůtě určené výborem, výbor následně v přiměřené lhůtě rozhodne, zda bude splnění povinnosti odstranit závadný stav vymáháno soudní či jinou cestou. Došlo-li k zvláště závažnému porušení řádu či byl-li porušením způsoben zvláště závažný následek, svolá výbor za účelem rozhodnutí o dalším postupu shromáždění. Zvláště závažným následkem se rozumí zejména vzniklá škoda značné výše, či stav nezanedbatelného ohrožení bezpečnosti či zdraví uživatelů budovy (například skladování nebezpečných hořlavin, výbušnin či obdobných látek).

3. Veškeré náklady vzniklé v důsledku porušení povinností stanovených tímto řádem je povinna nahradit osoba, která se dopustila závadného jednání. Jde-li o nájemce, podnájemce, členy jejich společné domácnosti či návštěvy, ručí za splnění povinnosti uhradit náklady vzniklé v souvislosti s porušením domovního řádu vlastníci jednotky, v jehož jednotce uvedené osoby přebývají, popřípadě během návštěvy přebývaly. Totéž platí i pro povinnost náhrady škody vzniklé na společných částech budovy či na ostatních jednotkách v budově a o úhradě nákladů vynaložených na svolání shromáždění dle předchozího odstavce.

VII. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

1. Domovní řád byl schválen usnesením schůze shromáždění Společenství vlastníků jednotek pro dům č.p. 596, ulice Malkovského, Praha 18 - Letňany dne 24. 12. 2011 a vstupuje v platnost dne 15.7.2010.

2. Domovní řád může být měněn nebo doplňován na základě nově vzniklých potřeb. Náměty k jeho doplnění nebo úpravám má právo podávat každý z uživatelů bytu. Schvalování doporučených změn se provádí na schůzi Společenství vlastníků.

Vydáno v Praze dne 24. února 2011

Podpisy členů Výboru Společenství: