

DOMOVNÍ ŘÁD

SPOLEČENSTVÍ U SMETANKY 384/4, PRAHA - HRDLAŘEZY

Společenství vlastníků U Smetanky, U Smetanky 384/4, Praha 9, IČ: 04093151,
<http://svjusmetanky.webobce.cz/>

Čl. I

Vymezení pojmů

1. Společenstvím se rozumí společenství vlastníků jednotek, které vzniklo na základě zákona číslo 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen SVJ).
2. Bytový soubor Společenství vlastníků U Smetanky je tvořen bytovým domem se pěti nadzemními a jedním podzemním podlažím, kde jsou umístěna garážová stání. Přístup do garáží je umožněn jednak pomocí výtahu nebo hlavním únikovým schodištěm. Vjezd a výjezd automobilů je umožněn sekčními garážovými vraty. Garáže jsou určeny vozidlům skupiny 1 do světlé výšky 2,1m. Jednotlivá stání jsou označena čísly na podlaze.
3. Výborem se rozumí výbor společenství vlastníků jednotek vymezeného v odstavci 1. Výbor tvoří výkonný orgán tohoto společenství.
4. Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění vlastníků jednotek.
5. Vlastníkem (bytu či nebytového prostoru) se rozumí osoba nebo osoby, které jsou zapsány jako majitelé u Katastrálního úřadu pro hlavní město Praha.
6. Nájemníkem se rozumí osoba nebo osoby, včetně právnických osob, které mají od jednoho vlastníka pronajatý byt, nikoli však společný prostor domu.
7. Pokud se dále hovoří o právech a povinnostech členů společenství, platí tato práva a povinnosti přiměřeně i pro osoby uvedené v čl. II odst. 1 tohoto řádu s výjimkou práv, která jsou typická pouze pro vlastníky jednotek (např. právo hlasovat, volit či být volen atd.).
8. Pokud se dále hovoří o řádu, má se na mysli tento domovní řád.

Čl. II

Základní ustanovení

1. Domovní řád je závazný pro všechny vlastníky či spoluvlastníky jednotek v budově, dále pro všechny nájemce a návštěvníky budovy.
2. Domovní řád vydává výbor společenství a změny v něm je oprávněn provádět pouze výbor či shromáždění. K přijetí usnesení shromáždění, kterým se mění domovní řád, se vyžaduje souhlas nadpoloviční většiny všech členů společenství.
3. Účelem domovního řádu je vytvoření vhodných podmínek pro bezproblémové a efektivní užívání společných částí budovy a jejího nejbližšího okolí. Dále pak má řád přispět k tomu, aby domy byly řádně užívány, udržovány na požadované úrovni, aby bylo zabráněno jejich poškozování a znehodnocování. Jeho dodržováním je možné předcházet škodám, zajistit bezpečnost při užívání domů a snižovat náklady při jejich údržbě a opravách.
4. Domovní řád musí být vyvěšen na místě, které je volně přístupné všem uživatelům.

Čl. III

Společné části budovy

1. Společnými prostory se rozumí zejména prostory:

- a) zahrada – umožňuje majitelům bytů relaxaci v prostředí bytového domu,
- b) základové konstrukce včetně izolací, nosné svislé a vodorovné konstrukce, obvodové a mezi bytové dělící zdivo, příčky ve společných částech domu, fasáda,
- c) střecha, její konstrukční a izolační části včetně krytiny, její klempířské prvky, střešní vikýře pro větrání, hromosvod, venkovní dešťové svody. Společná televizní anténa (STA),
- d) vnitřní schodiště včetně zábradlí a všech jeho prvků, chodby a vstup do domu,
- e) okna a dveře přímo přístupné ze společných částí domu, vyjma vstupních dveří do jednotek a jejich příslušenství,
- f) úklidová místnost, kotelna,
- g) konstrukční a izolační části balkonů a teras, včetně zábradlí a všech jeho prvků,
- h) rozvody dešťové a splaškové kanalizace (její ležatá část a stoupačka) včetně jejich odvětrání, teplé a studené vody, elektřiny, slaboproudých rozvodů (STA, rozvod telekomunikací, domovního telefonu atd. (Rozvody elektřiny končí u bytového jističe, vody u bytového vodoměru, STA u odbočky k jednotce. Kanalizace u odbočky na stoupačce.),
- i) vzduchotechnické rozvody větrání a odsávání včetně všech jejich prvků (vyjma ventilátorů v bytových jednotkách),
- j) rozvody tepla včetně radiátorů a ventilů (domovní rozvod tepla začíná od výstupu z výměňkové stanice/kotelny),
- k) výtah včetně strojovny a výtahové šachty,
- l) veškerá protipožární zabezpečení domu.

2. Všechny tyto společné části mají právo užívat a povinnost podílet se na jejich správě, opravách a údržbě všichni spoluvlastníci z titulu svého spoluvlastnického práva.

3. V prostoru garážových stání jsou vlastníci jednotek zejména povinni:

- a) neznečišťovat tyto prostory pohonnými hmotami, oleji a obdobnými chemikáliemi nebo špínou odpadávající z parkovaných vozů a v případě, že se tak stane, neprodleně zajistit úklid, případně informovat správce nemovitosti,
- b) parkovat jen na stáních, která jim byla smluvně určena a to tak, aby nebránila vjezdu a výjezdu ostatních uživatelů,
- c) krom zařízení a označení k datu zahájení provozu budovy již existujících, místa vyhrazená k parkování neohraničovat ani neopatřovat žádnými zábranami proti vjezdu nebo vstupu,
- d) nenechávat motory parkovaných vozů zapnuté déle než po dobu nezbytně nutnou k zajezení na určené místo nebo k vyjetí ven,
- e) neponechávat v zaparkovaných vozidlech žádné doklady, osobní věci nebo zvířata,
- f) na parkovacích stáních neskladovat a neponechávat žádné předměty, zejména hořlavé věci nebo hořlaviny,
- g) na výzvu správce neparkovat ve vyhlášenou dobu v garážích, aby mohlo dojít ke konání hromadného úklidu garáží, při ponechání vozidla nelze pro příslušné parkovací místo provést úklid,
- h) v okolí budovy parkovat pouze na místech k tomu určených. Je zakázáno parkovat mimo tato místa, například na chodníku, příjezdové cestě, či místech vyhrazených pro nástup požárních jednotek.

V garážích nesmějí parkovat vozidla s pohonem na zemní plyn a LPG.

Čl. IV

Práva a povinnosti vlastníků

1. Základní práva a povinnosti vlastníka jsou stanoveny zákonem číslo 89/2012 Sb., občanským zákoníkem a stanovami SVJ.

2. Vlastník je povinen řádně užívat byt a společné části domu tak, aby neomezoval práva ostatních vlastníků, spojená s užíváním domu.

3. Vlastník je povinen řádně přispívat na provoz domu a služby částkami stanovenými shromážděním společenství, a to pravidelnými měsíčními platbami na účet v bance. Dále je povinen hlásit počet přihlášených osob v bytě (zúčtování nákladů za služby).

4. Vlastník je povinen předem oznámit výboru SVJ, že žádá o povolení stavební úpravy, a to jak v případě, kdy jde o stavbu kolaudovanou, tak i v případě, kdy stavba podléhá ohlášení stavebnímu odboru Úřadu městské části, vždy, pokud se mění vzhled domu a vnitřní uspořádání. Pro stavbu a instalaci venkovních rozhlasových, televizních a dalších antén a jejich svodů při využití společných prostor, například střechy, fasády apod. je třeba předchozího písemného souhlasu výboru SVJ.

5. Vlastník je povinen nahradit škody, které na jiných bytech nebo společných částech nebo zařízení domů způsobil on, jeho nájemníci nebo jeho hosté. Náhradou škody se rozumí buď uvedení do původního stavu nebo odpovídající náhrada v penězích.

6. Je zakázáno zasahovat do provozu technických zařízení a jejich regulačních prvků a přívodů energií (kotelny, výtahu apod.).

7. Vlastník či nájemník je povinen v případě nepřítomnosti nad 90 dní oznámit písemně výboru SVJ místo svého pobytu, případně adresu, či telefon osoby zplnomocněné k zpřístupnění bytu, a to především pro případ havárie a jiné mimořádné události.

8. Vlastník je povinen seznámit nájemníka s domovním řádem. Pokud by osoby užívající byt 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 podobného nájemního vztahu.

9. Vlastník je povinen výboru SVJ neprodleně oznámit, pokud se změnila jeho spoluvlastnická práva k domu nebo pokud svůj spoluvlastnický podíl prodal.

10. Pro grilování a rozdělávání kontrolovaného malého ohně je určena zahrada. Žhavé uhlíky nepatří do popelnice. Musí být uhašeny proudem vody a ponechány 24 hodin před uklizením do popelnice. Všechny ostatní odpadky musí být uklizeny neprodleně.

Čl. V

Užívání společných částí domů

1. Společné části domu se užívají jen k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních vlastníků. Byty ani jejich přílehlé prostory nesmějí být využívány k obchodním účelům (např. prodej zboží a předmětů), výjimkou je provozování podnikatelských aktivit v domácnostech.

2. Prostory zahrady a okolí domu užívat s důrazem na dobré sousedské vztahy. Údržbu těchto prostor zajišťuje správce, uživatelé by ve vlastním zájmu měli chránit rostliny a vybavení zahrady před poškozením a také dbát na dodržování pořádku. Výsadbu další zeleně je třeba předem projednat s výborem SVJ a správcem (možné poškození kabelových a trubních vedení).

3. Za děti hrající si na zahradě, v domě či jiných společných prostorách a před objektem, patřící k domu, odpovídají rodiče.

3. Umísťování jakýchkoliv předmětů nepatřících k vybavení domů (kola, botníky, nábytek, odpad apod.) ve společných prostorách je zakázáno. Pro složení a stěhování nábytku je na každém patře určeno místo naproti výtahu (toto místo je mimo průchozí únikovou cestu). Doba složení a naložení nesmí přesáhnout 24 hodin.

4. Při zjištění závady či nedostatku ve společných prostorách domu je vlastník povinen neprodleně nahlásit tuto skutečnost výboru SVJ nebo správci, který výbor SVJ dodatečně informuje.

5. Zahrada je určena pouze vlastníkům bytů. Vlastníci bytů jsou povinni zahradu udržovat v čistotě a všechny předměty přinesené také odnést. Úklid zahrady po jakékoliv aktivitě je povinností každého.

Čl. VI

Nebezpečné činnosti

1. Každý obyvatel domu musí dělat vše pro to, aby zabránil vzniku požáru kdekoliv v objektu. To znamená, že kamkoliv do objektu nesmějí být vnášeny a kdekoliv v objektu nesmějí být skladovány předměty v tuhé, kapalné ani plynné podobě, které by mohly samy způsobit požár nebo riziko jeho vzniku či šíření neúměrně zvyšovaly.

2. Mezi nebezpečné činnosti patří také grilování a podobná činnost s ohněm na terasách a balkónech. Při provozování této činnosti na sebe provozovatel bere veškeré riziko vzniku případného požáru a škody způsobené touto činností. Nesmí hlukem, kouřem nebo jiným způsobem omezovat ostatní vlastníky. Okolní byty mají právo vyzvat provozovatele této činnosti, aby ji neprováděl³. Je přísně zakázáno vyhazovat jakékoliv předměty z oken, dveří a balkonů bytových jednotek, zvláště pak hořící předměty jako jsou cigarety, či jejich nedopalky, zápalky nebo předměty zábavné pyrotechniky. Tento zákaz platí i v ostatních částech objektu včetně společných prostor.

4. Z důvodu požární a obecné bezpečnosti je zakázáno umísťovat na chodby, schodiště a do společných prostor včetně prostoru garáží jakékoliv předměty kromě rohožek, menších okrasných květín, příp. malých sezónních ozdob (Vánoce, Velikonoce). Výjimku tvoří pouze kola, kočárky a drobné věci, které žádným způsobem neomezují průchod a jsou umýštěny na volné ploše naproti výtahu, a to pouze krátce, např. v případě návštěvy nebo složení drobného nábytku při stěhování.

5. Jestliže budou výše uvedené předměty skladovány na výše jmenovaných místech, bude původce vyzván k jejich odstranění do 24 hodin. Po uplynutí této lhůty budou tyto předměty odstraněny na náklady původce. Pokud původce nebude zjištěn, budou tyto předměty odstraněny na náklady všech vlastníků.

Čl. VII

Zajištění pořádku a čistoty v domě a jeho okolí. Manipulace a umísťování předmětů

1. Vlastníci, nájemníci a osoby s nimi společně bydlící jsou povinni udržovat v domě pořádek a čistotu.

2. Vlastníci a nájemníci jsou povinni využívat pro umísťování odpadu pouze k tomu vyhrazené kontejnery a odpad třídit. Vlastníci a nájemci jsou povinni zdržet se

nadměrného množství jakéhokoliv odpadu, kterým by došlo k nepřiměřenému zaplnění kontejneru na směsný odpad. Nadměrný odpad, např. nábytek, je povinen vlastník odvézt do sběrného dvora.

3. Na chodbách a schodištích není dovoleno větrání bytů do vnitřních prostor domů. Vlastník je povinen zabezpečit, aby věci uložené ve sklepě nebyly zdrojem šíření hmyzu, hlodavců, zápachu a ohně.

4. Ve společných částech domů je přísný zákaz kouření a manipulace s otevřeným ohněm.

5. Rostliny v oknech nebo na lodžiích a balkonech musí být zabezpečeny proti pádu a nesmějí znečišťovat majetek ostatních vlastníků. Při zalévání je nutno dbát, aby voda nestékala a nesmáčela zdi.

6. Čištění věcí, např. klepáním a vytřepáváním je možné jen na těch místech kde dotyčná osoba neznečistí společné prostory nebo prostory ostatních obyvatel nebo nájemníků a mimo dobu nočního klidu. Znečištěný prostor musí být uveden do původního stavu.

7. Čištění věcí na chodbách nebo jiných společných prostorech domu není dovoleno.

8. Je přísně zakázáno blokovat únikové cesty z budovy jakýmkoliv způsobem.

Čl. VIII

Domovní klid

1. Vlastníci, nájemníci a osoby s nimi společně bydlící, jsou povinni se trvale chovat tak, aby neobtěžovali hlukem a jiným konáním své sousedy, a to i během dne.

2. Právo na nerušený odpočinek vyžaduje, aby v době nočního klidu bylo zabráněno jakémukoliv hluku. Noční klid je stanoven: od 21.00 do 7.00 hodin, přičemž v pátek a sobotu začíná až ve 22.00 hodin a v sobotu a neděli končí v 9.00 hodin ráno. V této době není dovoleno vykonávat jakoukoliv činnost, která působí hluk či jinak ruší dobré sousedské soužití, např. hlučně se bavit, zpívat, tančit, hrát na hudební nástroje, používat hlučně televizní a audiovizuální techniku, bouchat dveřmi, stěhovat nábytek, používat vysavač, pračku či hlučné domácí spotřebiče apod.

3. Je stanovena i doba tzv. pracovního klidu, kdy by se zakazuje provádět hlučné stavební práce (bourání, vrtání, broušení apod.), a to v době od 20.00 do 8.00 hodin.

4. Jakákoliv stavební úprava bytové jednotky, vyžadující použití stavební i hobby techniky mimo uvedený čas, musí být předem nahlášena výboru SVJ. Tato činnost je přímo úměrná přenášení stavebního materiálu, a jiných věcí k tomu nezbytných ve společných částech bytového domu. Vlastník bytové jednotky je povinnem uklidit společné prostory vytřením podlah a zbavením nečistot touto činností vzniklých. Toto ustanovení se použije i v případě, že dojde k zanesení prostor domu i mimo tyto hodiny, např. příprava pro práce v bytě.

Čl. IX

Chování a držení zvířat

1. Vlastníci, nájemníci a osoby s nimi společně bydlící nesou plnou odpovědnost za domácí zvířata, která drží ve svém bytě.
2. Vlastníci, nájemníci a osoby s nimi společně bydlící jsou povinni zajistit, aby zvířata nenarušovala výkon užívacích práv ostatních uživatelů bytů a domu, zejména psi svým hlasitým štěkotem, příp. znečišťováním společných prostor. Znečištění nebo škody na společných částech a jiných prostorech a zařízení v domě chovanými zvířaty, jsou jejich vlastníci povinni odstranit.
3. Vlastník zvířete, a to i v případě bylo-li mu svěřeno na dobu určitou, je povinen se seznámit s vyhláškami Městské části Praha 9 týkajícími se domácích zvířat. Výbor si vyhrazuje právo tuto povinnost kontrolovat.
4. V prostorách zahrady a společných prostorách je zakázáno venčení domácích zvířat.
5. Při venčení domácích zvířat (především pak psů) v bezprostředním okolí domu, (mimo prostory zahrady a společných prostor, kde je toto zakázáno), musí být majitel vybaven pomůckami na sběr exkrementů a tyto na své náklady odstraňovat.

Čl. X

Postup při porušení domovního řádu

1. Dohledem nad dodržováním domovního řádu jsou pověřeni všichni vlastníci a nájemníci, a to v zájmu zamezení znehodnocování majetku. Pokud dojde k porušení povinností stanovených domovním řádem, správce osobně, telefonicky nebo elektronickou formou jako SMS, emailem či písemně, upozorní vždy vlastníka bytové jednotky na toto porušení. Správce může upozornit i nájemce, ale veškerou zodpovědnost nese vždy vlastník pronajaté jednotky. Ve termínu stanoveném správcem je vlastník bytové jednotky povinen odstranit stav, který je proti dobrým sousedským mravům. Správce vyrozumí výbor SVJ.
2. Pokud nebude závadný stav odstraněn a uplyne stanovená lhůta, převezme celou záležitost spolu se stručnou zprávou a případnými důkazy (vyjádřením sousedů a elektronickým záznamem) výbor SVJ. V případě pasivity vlastníka bytové jednotky výbor rozhodne o dalším postupu v souladu s právními ustanoveními Občanského zákoníku (zák. č. 89/2012 Sb.)
3. Došlo-li k zvlášť závažnému porušení řádu, bude výbor vzniklé náklady vymáhat soudní cestou, nenavrhne-li původce stavu a současně vlastník bytové jednotky smířčí cestu. Tím se rozumí zejména vzniklá škoda či stav nezanedbatelného ohrožení bezpečnosti, či zdraví uživatelů budovy (například vandalismem, či vyvoláním nebezpečného stavu ohrožujícím zdraví a majetek obyvatel bytového domu). Toto se vztahuje na všechny prostory bytového domu, garáž a sklepní kóje nevyjímaje.

4. Veškeré náklady vzniklé v důsledku porušení povinností stanovených tímto řádem je povinna nahradit osoba, která se dopustila závadného jednání. Jde-li o nájemce, členy jejich společné domácnosti či návštěvy, ručí za splnění povinnosti uhradit náklady vzniklé v souvislosti s porušením domovního řádu vlastník 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.

Čl. XI

Závěrečná ustanovení

1. Tento domovní řád byl schválen schůzí společenství dne 22.5.2017
2. Platnosti nabývá Domovní řád schválením schůzí společenství.