

DOMOVNÍ ŘÁD SVJ

Čl. 1

Úvodní ustanovení

Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání domu, bytů, nebytových prostor a společných částí domu, přičemž základní úprava vzájemných práv a povinností mezi vlastníky a nájemníky je v této oblasti stanovena občanským zákoníkem a zákonem č.72/1994 Sb. v platném znění.

Čl. 2

Základní pojmy

- 1) Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k bydlení.
- 2) Nebytové prostory jsou jednotlivé místnosti nebo soubory místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení. Nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu ani společné prostory (části) domu.
- 3) Příslušenstvím k bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem používány (např. sklepní box)
- 4) Společnými částmi domu jsou části určené pro společné užívání, zejména základy, střecha, hlavní svíslé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, výtahy, balkony, prádelny, sušárny, kočárkárny, rozvody teplé a studené vody (po bytový uzávěr), rozvody tepla, hlavní rozvody kanalizace (až po bytovou odbočku), rozvody plynu (až po bytový uzávěr), elektřiny (až po hlavní bytový jistič u měření el energie), společné antény, hromosvody a sdělovací rozvody, dále se za společné části domu považují příslušenství domu a stavby vedlejší, včetně jejich příslušenství.
- 5) Vlastníkem bytové jednotky se rozumí osoba nebo osoby, které jsou zapsány na příslušném listu vlastnictví u katastrálního úřadu Praha.
- 6) Nájemníkem se rozumí osoba či osoby, včetně právnických osob, které mají od vlastníka pronajatou bytovou jednotku nebo společné prostory domu. Pronájem společných prostor schvaluje shromáždění vlastníků.

Čl. 3

Práva a povinnosti vlastníků

- 1) Základní práva a povinnosti vlastníka jsou stanoveny zákonem č.72/1994 Sb., občanským zákoníkem a Stanovami společenství vlastníků v domě Evropská 676 v platném znění.
- 2) Vlastníci a nájemníci jsou povinni při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí, zajišťující ostatním vlastníkům a nájemníkům výkon jejich práv. Výkon práv a povinností vyplývajících z vlastnického a nájemního vztahu nesmí bez právního důvodu zasahovat do práv a oprávněných zájmů jiných osob a nesmí být v rozporu s dobrými mravy.
- 3) Vlastník je povinen seznámit nájemníka s Domovním řádem.
- 4) Vlastníci a nájemníci jsou povinni po předchozím oznámení umožnit vstup do bytu či nebytového prostoru za účelem provedení odečtu, kontroly příp. výměny měřidel.
- 5) Vlastník je povinen učinit opatření, aby v případě potřeby (opravy společných částí rozvodů, požár apod.) a pro provedení oprav mohla být zpřístupněna jeho jednotka. Ve výjimečných případech (havárie, ohrožení života a zdraví osob, bezprostředně hrozící škoda na majetku) bude zajištěno zpřístupnění bytu policií i bez souhlasu vlastníka.
- 6) Každý vlastník má právo svoji bytovou jednotku na své náklady zdokonalovat a zvyšovat její komfort. Tyto změny musí být v souladu se stavebním zákonem, statikou domu, s jeho konstrukcí a technickým řešením. Z těchto důvodů je vlastník povinen oznámit SVJ úpravy v bytě, které se týkají společných rozvodů a provedení stavebních úprav ve smyslu obecně závazných předpisů. V případě provedení nepovolených úprav nebo úprav bez předchozího oznámení SVJ, může statutární orgán SVJ vlastníka žádat,

aby tyto úpravy byly uvedeny do původního stavu na náklady vlastníka jednotky a to ve stanovené lhůtě. Každý, kdo provádí jakékoli úpravy, zodpovídá za vzniklé škody.

Čl. 4

Držení domácích zvířat

Vlastník (nájemník) bytu nese plnou odpovědnost za domácí zvířata, která jsou v bytě držena. Je současně povinen dbát, aby nedocházelo k rušení užívacího práva ostatních obyvatel domu a byla dodržována čistota v domě. Na balkonech a lodžích není dovoleno chovat žádná domácí zvířata ani krmit a nechat hnízdřit holuby.

Čl. 5

Desinfekce, dezinfekce a deratizace

Každý vlastník (nájemník) jednotky je povinen ihned oznámit výboru Společenství výskyt jakéhokoliv hmyzu nebo hlodavců v jednotce nebo ve společných prostorech budovy. Příslušná opatření zajišťuje výbor a vlastníci (nájemníci) jednotek jsou povinni strpět předem ohlášená opatření ve svých jednotkách. Pokud některý vlastník (nájemník) jednotky ač byl informován, neumožní provedení těchto opatření, je povinen uhradit náklady za takto zmařenou akci.

Čl. 6

Užívání společných částí (prostor a zařízení) domu

1) Společné části domu se užívají jen k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení tak, aby nedocházelo k omezení práv ostatních vlastníků (nájemníků) v domě. Umísťování jakýchkoliv předmětů, nepatřících k vybavení domu, není ve společných prostorech dovoleno.

2) Vlastníci (nájemníci) a nájemníci jsou povinni zejména zabezpečit, aby v domě nebyly ukládány látky snadno vznětlivé či jinak nebezpečné a nebylo užíváno otevřeného ohně, zabezpečit, aby věci uložené ve sklepech nebyly zdrojem šíření hmyzu a hlodavců.

3) Ve společných částech budovy není dovoleno rozmísťovat jakékoli reklamní či jiné nápisy, vývěsky. Každá jednotka musí být jednotně označena číslem jednotky. Každé podlaží musí být označeno číslem nadzemního podlaží v souladu s označením tlačítek ve výtahové kabině.

Čl. 7

Užívání společných balkonů na chodbách

Na balkony mají přístup děti a mládež do 12 let pouze v doprovodu rodičů nebo jiné dospělé osoby. Na balkonech není dovoleno pořádat hlučné akce. Balkony slouží jako únikový východ v případě požáru.

Čl. 8

Užívání výtahu a strojovny výtahu

Osobní a nákladní výtah je možno používat jen způsobem, pro který byl konstruován. Telefonní čísla na vyprošťovací servis jsou na rámech výtahových dveří a v kabinách výtahů. Výtah se nesmí používat při požáru v budově. V kabinách výtahů je přísný zákaz kouření a znečišťování výtahových kabin. Výtah je nutno používat tak aby nedošlo k jeho poškození.

Čl. 9

Vyvěšování a vykládání věcí

1) Vlastníci (nájemníci) bytu nesmí bez písemného souhlasu společenství umísťovat na vnější konstrukce (např. lodžii, oken a na fasádu) jakákoliv zařízení a předměty.

2) Květiny v oknech, na lodžích apod. musí být zabezpečeny proti pádu. Při zalévání je třeba dbát na to, aby voda nestékala a nesmáčela zdi.

Čl. 10

Zajištění pořádku a čistoty v domě

1) Vlastníci (nájemníci) a osoby s nimi společně bydlící jsou povinni udržovat v domě a jeho okolí pořádek a čistotu. Obzvlášť není dovoleno vyhazování jakýchkoliv odpadků a nedopalků z lodžii a oken.

- 2) Do vnitřních prostor domu není dovoleno větrání bytů do vnitřních prostor domů.
- 3) Ve společných prostorech domu je zakázáno kouření.

Čl. 11

Otevírání a zavírání domu

- 1) Vlastníci (nájemníci) bytu a nájemníci jsou povinni zamykat dům.
- 2) Klíče od společných prostor a zařízení domu, včetně těch prostor, kde je umístěn hlavní uzávěr plynu, vody, apod. jsou podle rozhodnutí vlastníků uloženy v kanceláři SVJ.
- 3) Na výzvu záchranné služby, hasičů nebo policie je každý dospělý uživatel povinen otevřít těmto službám vchod do budovy.

Čl. 12

Klid v domě

- 1) Nájemci/vlastníci jsou povinni užívat byt v souladu s dobrými mravy tak, aby neobtěžovali ostatní nadměrným hlukem.
- 2) V době od 22:00 do 6:00, v sobotu, neděli a o svátcích do 8:00 hodin jsou nájemci/vlastníci povinni dodržovat noční klid.
- 3) V době nočního klidu je nutno zabránit jakémukoli hluku. V této době není dovoleno hrát na hudební nástroje, zpívat, hlučně se bavit, používat vysavače prachu, praček a jiných hlučných přístrojů a vykonávat jakoukoliv činnost působící hluk. Rovněž je třeba zejména v době nočního klidu ztlumit zdroje reprodukováného zvuku (TV, rozhlas Apod.), aby hluk nepronikal do okolních bytů a společných prostor domu. Na upozornění vlastníků jednotky pracujících v nočních směnách anebo v jejichž domácnosti jsou děti mladší tří let, je vlastník jednotky povinen omezit hluk i ve dne.
- 4) Hlučné stavební práce je povoleno provádět pouze ve všední dny od 8:00 do 19:00, v sobotu od 9:00 do 18:00. V neděli a o svátcích je provádění hlučných stavebních prací zakázáno.

Čl. 13

Dodržování požární bezpečnosti

Všichni obyvatelé domu jsou povinni dodržovat požární bezpečnost a Požární řád.

Čl. 14

Hlavní uzávěry, střecha a ostatní zařízení

- 1) K hlavním uzávěrům vody a plynu, čistícím otvorům kanalizace, elektrickým jističům, měřícím a jiným podobným zařízením, pokud nejsou ve společných prostorech, musí být vždy volný přístup. Pokud jsou uzávěry stoupacích vedení studené vody, TUV, plynu a ústředního topení umístěny ve sklepních boxech, je vlastník (uživatel) povinen duplikát klíčů předat výboru Společenství. Tyto klíče, spolu s klíči od společných prostor zde jmenovaných jsou umístěny v zapečetěné schránce. Každý, kdo nechá uzavřít jakýkoliv uzávěr zajistí, aby jejich uzavření a opětné otevření bylo v budově včas veřejně oznámeno.
- 2) Přístup na střechu je povolen pouze oprávněným osobám za účelem revize nebo oprav stavebních částí a technických zařízení a to na vlastní nebezpečí. Bezdůvodný vstup na střechu není dovolen.

Čl. 15

Závěrečná ustanovení

1) Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti, vyplývající ze Stanov SVJ a dalších právních předpisů

Domovní řád nabyl účinnosti usnesením shromáždění SVJ dnem 14.5.2009

Za vlastníky:

předseda výboru společenství vlastníků :

člen výboru společenství vlastníků :