

DOMOVNÍ ŘÁD

Společenství vlastníků Vršovická 699/74, Jerevanská 727/4, 723/6,
702/8, Vladivostocká 740/3, Praha 10

přijatý dne 3. prosince 2018 na 6. shromáždění vlastníků

I. ÚVOD

Účelem domovního řádu je stanovení práv a povinností vlastníků jednotlivých bytů a nebytových prostor při užívání bytů, nebytových prostor a společných prostor domu na adresách Vršovická 699/74, Jerevanská 727/4, 723/6, 702/8, Vladivostocká 740/3.

Ustanovení tohoto domovního řádu jsou závazná i pro všechny osoby, které užívají byty, nebytové prostory a společné prostory domu na adresách Vršovická 699/74, Jerevanská 727/4, 723/6, 702/8, Vladivostocká 740/3 (dále jen „dům“), tj. pro vlastníky a nájemce bytů a členy jejich domácností a pro nájemce nebytových prostor a jejich uživatele (dále jen „uživatelé“)

II. ZÁKLADNÍ POJMY

1. Bytem je místnost nebo soubor místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k bydlení (dále jen „byt“). Příslušenstvím k bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem používány (např. balkóny, sklepní kóje, komora mimo byt apod.), součástí bytu je schránka v přízemí vchodu.
2. Nebytovým prostorem je místnost nebo soubor místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k jiným účelům, než k bydlení (dále jen „nebytový prostor“). Nebytovým prostorem není příslušenství bytu nebo nebytového prostoru a ani společné části domu.

III. UŽÍVÁNÍ BYTŮ, NEBYTOVÝCH PROSTOR A SPOLEČNÝCH PROSTOR DOMU

1. Vlastník bytu a nebytového prostoru, který jej přenechá do užívání třetí osobě, je odpovědný za řádný výkon vlastnického práva v souladu s občanským zákonem. Je povinen zajistit, aby i nájemci a členové jejich domácnosti a ostatní uživatelé je užívali v souladu s ním a dodržovali tento Domovní řád. Uživatelé nesmí zejména nad míru přiměřenou poměrům obtěžovat ostatní uživatele hlukem, prachem, popílkem, kouřem, plyny, parami, pachy, pevnými a tekutými odpady, světlem, stíněním a vibracemi a musí se zdržet všeho, čím by nad míru přiměřenou poměrům obtěžovali ostatní uživatele nebo čím by vážně ohrozili výkon jejich práv. Vlastník bytu je povinen zajistit, aby byt byl užíván jen přiměřeným počtem osob.
2. Vlastník bytu a nebytového prostoru je povinen prostřednictvím správní firmy oznámit výboru počet osob, které byt nebo nebytový prostor budou užívat, aby bylo možno stanovit kalkulační klíč pro rozpočet společných nákladů.
3. V případě déletrvající nepřítomnosti uživatele se doporučuje oznámit výboru místo pobytu anebo adresu a telefon osoby zmocněné k zpřístupnění bytu.
4. Společné prostory nesmí uživatel užívat k uskladnění svých věcí. Uživatel může využít společné prostory pro své účely po dohodě s výborem jen na dobu nezbytně nutnou tak, aby tím nebyla omezena funkce společného prostoru. Podloubí domu ani jiné společné prostory domu nejsou určeny k parkování ani uskladnění motorek, pneumatik ani jiných součástí motorových vozidel.
5. Uživatel je povinen nahradit škody, které na jiných bytech, nebytových prostorech nebo společných

částech či zařízení domu způsobil on nebo jeho hosté. Náhradou škody se rozumí buď uvedení do původního stavu nebo náhrada v penězích.

6. Úpravy bytu a nebytových prostor, např. bourání zdiva (i příček) a zásahy do energeticko-instalačních rozvodů (plyn, voda, elektřina), které by mohly přechodně omezit funkčnost společného majetku, nebo narušit společné soužití, je povinen vlastník bytu (uživatel) projednat a dohodnout podmínky jejich provádění, ještě před jejich započatím s výborem společenství. Je zakázáno jakoukoliv činností v bytě narušit statiku domu.

7. Instalaci antén, případně jiných zařízení na vnější konstrukci domu (balkony, okna, fasádu) a na střechu je nutno předem projednat s výborem společenství.

IV. DENNÍ ŘÁD

1. Noční klid musí být dodržován v době **do 7:00 h a od 22:00 h** v pracovní dny a v době **do 10:00 h a od 16:00 h v sobotu**. V této době není dovoleno vykonávat jakoukoli činnost působící nadměrný hluk. **V neděli a státní svátky platí klid v domě po celý den.**

2. Uživatelé a jejich návštěvy jsou povinni udržovat v domě pořádek a čistotu.

V. BEZPEČNOST A POŘÁDEK

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

a) do domu lze umožnit vstup pouze vlastním návštěvám a osobám, u kterých není pochyb o účelu návštěvy.

b) 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 rozvodny a rozvodné skříně musí být označeny a přístupny uživatelům. Manipulace s těmito zařízeními je však povolena pouze v oprávněných případech.

3. Vstup na půdu a střechu domu a do suterénních prostor mimo sklepní kóje je dovolen jen v nezbytně nutném případě.

4. Chodby a prostory před jednotlivými byty, nebytovými prostory a schodiště musí být stále volně průchodné. Je zakázáno odkládat přede dveřmi bytů a nebytových prostor jakékoliv předměty, zejména odpadky.

5. Uživatelé nesou plnou odpovědnost za domácí zvířata, která jsou v bytě nebo v nebytovém prostoru z jejich vůle držena. V zájmu zachování hygieny, čistoty a pořádku v domě, bezpečného a klidného občanského soužití je držitel domácího zvířete povinen ve společných prostorách domu zamezit volnému pobíhání jím držených zvířat, dbát, aby zvířata neznečišťovala společné prostory, jakož i okolí domu, a dojde-li k znečištění, jsou uživatelé povinni znečištění odstranit. Dále jsou uživatelé povinni důsledně dbát základních pravidel hygieny a pečovat o to, aby držení zvířat nedávalo podnět k rušení dobrých mravů a občanského soužití v domě.

6. Chov zvířat, která mohou ohrozit zdraví nebo život uživatelů (jedovatých nebo jinak nebezpečných zvířat) je uživatel, jako chovatel povinen oznámit výboru společenství.

7. Uživatel je povinen dbát na to, aby se předcházelo výskytu hmyzu v bytě a nebytovém prostoru a jeho rozšiřování. Výskyt hmyzu je povinen neprodleně oznámit výboru společenství k zajištění příslušného zásahu.

8. Je zakázáno kouřit ve společných prostorách domu.

9. Dveře oddělující sklepy od ostatních společných prostor budou trvale zamčeny. Ve sklepech a ostatních

společných prostorách domu je zakázáno skladovat hořlaviny, plynové a tlakové lahve, pohonné hmoty a toxické látky. Ve sklepích není z důvodů přívodu teplovodů doporučeno skladovat potraviny. Věci uložené ve sklepních kojích nesmí být zdrojem šíření zápachu, výskytu hmyzu a hlodavců, jakož i zdrojem nákazy ohrožující zdraví.

10. Uživatelé jsou povinni udržovat pořádek v prostoru kontejnerů na domovní odpad. Je zakázáno odkládat do nádob jiný odpad než běžný domovní a nebo nechávat odpad v jejich okolí volně. Týká se to zejména objemného odpadu (části nábytku, odpad ze stavebních úprav a pod.). Odvoz a likvidaci tohoto odpadu si musí každý uživatel zajistit sám na vlastní náklady.

11. Je zakázáno krmení holubů na balkonech, lodžích i v okolí domu.

12. Je zakázáno umísťování předmětů (kol, kočárků, květin, truhlíků apod.) ve společných prostorách domu jako jsou schodiště, mezipodesty (včetně parapetů), chodby, podloubí a jiné prostory. Únikové cesty nesmí být zúženy ani omezeny.

VI. ZÁSADY PŘI REKONSTRUKCI BYTU

Před zahájením rekonstrukce bytu či nebytového prostoru je nutné se seznámit s těmito základními zásadami a při vlastní rekonstrukci je dodržovat:

1. Ještě před zahájením rekonstrukce vyvěste na nástěnku vašeho vchodu informaci pro sousedy, ve které dny (ideálně také ve které hodiny) budou probíhat hlučné práce a informujte emailem výbor SVJ. Časové období prací v zájmu dobrých sousedských vztahů vymezte co nejpřesněji, rozhodně nestačí stanovit několikaměsíční období.

2. Neplánujte a tedy nerealizujte nejhlučnější práce na víkendy, svátky ani podvečerní hodiny.

3. Žádným způsobem nezasahujte do společného vlastnictví SVJ (domácí telefony, společné rozvody vody, elektřiny, topení, plynu atd.) a při rekonstrukci nebo výměně oken respektujte původní členění oken i barvu (viz <http://www.svjeden.cz/uredni-dokumenty/>).

4. Zachovejte dostatečně velký otvor ke společnému stoupacímu vedení, aby byly v budoucnosti možné opravy a výměny rozvodů.

5. Neblokujte a nepřetěžujte výtah. Zabraňte poškození stěn, zrcadla a podlahy. Výtah doporučujeme oblepit kartonem, podlahu chránit podložkou.

6. Nenechávejte otevřené domovní dveře a v případě, že během prací dojde ke znečištění společných prostor a výtahu, zajistěte bez prodlení úklid.

7. Nezapomeňte, že za činnost stavební firmy a řemeslníků vůči sousedům a SVJ nesete zodpovědnost vy. Pokud v průběhu rekonstrukce nebudete v bytě k zastižení, zanechte na sebe kontakt pro případ nenadálého problému.

VII. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

1. Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti, vyplývající z jiných právních předpisů.

2. Tento Domovní řád byl schválen Společenství vlastníků na jeho shromáždění dne 3. 12. 2018 a tímto dnem vstoupil v platnost.

3. Domovní řád může být měněn nebo doplňován podle vzniklých potřeb. Náměty k jeho doplnění nebo úpravám má právo podávat každý z vlastníků bytů a nebytových prostorů. O změnách domovního řádu rozhoduje společenství vlastníků na svém shromáždění.

V Praze dne 3. 12. 2018

za výbor společenství

Ing. Pavel Hájek, předseda