

Společenství vlastníků V Zahradkách č.p. 2026-2029 Praha 3, PSČ 130 00

IČ: 034 76 961

S 15874 vedená u Městského soudu v Praze

DOMOVNÍ ŘÁD SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ

Úvodní ustanovení

1. Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání domů, bytů, nebytových prostor a společných částí domu v domech společenství vlastníků „Společenství vlastníků V Zahradkách č.p. 2026-2029 Praha 3“ (dále jen „SV“), přičemž základní úprava vzájemných práv a povinností je v této oblasti stanovena zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník a předpisy s ním souvisejícími a stanovami SV.
2. Dodržování pravidel domovního řádu pomůže zajistit spokojené bydlení v domě všem jeho obyvatelům.

I. 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 soubor místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení (např. k podnikatelské činnosti, společenské, zájmové činnosti). Nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu ani společné prostory (části) domu.
3. Příslušenstvím bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem používány (např. sklep, lodžie, předzahradka).
4. Společnými částmi domu jsou části domu určené pro společné užívání, zejména základy, střecha, hlavní svíslé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, kočárkárna, sušárna, rozvody tepla, studené a teplé vody, kanalizace, rozvody elektřiny, společné antény, kalová jímka v kolektoru parovodu, dále se za společné části domu považují příslušenství domu stavby vedlejší, včetně jejich příslušenství (např. kontejnerové stání).

II. Povinnosti společenství vlastníků vůči nájemcům, majitelům bytů

1. Společenství vlastníků je povinno pečovat o společné části domu a o dodávku služeb souvisejících s bydlením tak, aby umožnilo nájemcům, majitelům bytů nerušené bydlení a využívání všech služeb, souvisejících s bydlením v domě. Provádět řádnou údržbu v domech a jeho zařízení, včasné opravy a podle možností i modernizace společných částí domu a zjišťovat i řádné plnění služeb, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu.
2. Společenství vlastníků prostřednictvím správní firmy provádí administrativní práce spojené se správou domu, zejména zajišťuje pravidelné vybírání záloh od majitelů, nájemců jednotek za užívání služeb spojených s bydlením a užíváním nebytových prostor a úhradu těchto služeb dodavatelům, platí daně a pojištění domu.

III. Práva a povinnosti nájemce, majitele bytu

1. Nájemce, majitel bytu je oprávněn vyžadovat od SV, 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 bydlení.
2. Úklid, údržbu a opravy zařízení bytu a jeho zařízení provádí nájemce, majitel bytu na svůj náklad. SV hradí údržbu a opravy společných částí domu. Nájemci, majitelé nebytových prostorů hradí náklady na opravy a údržbu těchto prostorů sami.
3. Nájemce, majitel může provádět stavební úpravy pouze na základě povolení SV. Nesmí při tom ohrozit výkon vlastnického práva ostatních nájemců, majitelů ani nesmí ohrozit funkčnost jednotlivých částí domu. Pokud při opravách a úpravách bude nájemce, majitel užívat společných částí domu nad obvyklou míru, např. k časově omezenému skladování potřebného materiálu, potřebuje k tomu souhlas SV. Stavební a jiné činnosti se zvýšenou hlukovou zátěží lze provádět výhradně ve všedních dnech v době od 08:00 do 18:00
4. Pověřený pracovník servisní organizace či pracovník SV může vstoupit do bytu zásadně jen se svolením nájemce, majitele bytu a po předchozím ohlášení. Nájemce, majitel bytu nemůže odmítnout jeho vstup v případě zjištění technického stavu bytu či nebytového prostoru a provedení odečtu, kontroly, příp. výměny měřidel tepla, teplé a studené vody. Nájemce, majitel je povinen tento přístup do bytu umožnit. Ve výjimečných případech (havárie, živelní události, ohrožení života

Společenství vlastníků V Zahradkách č.p. 2026-2029 Praha 3, PSČ 130 00

IČ: 034 76 961

S 15874 vedená u Městského soudu v Praze

a zdraví osob, bezprostředně hrozící škoda na majetku) bude zajištěno zpřístupnění bytu policií i bez souhlasu nájemce, majitele. O tomto zásahu vyrozumí SV neprodleně nájemce, majitele a pořídí o zásahu písemný zápis.

5. Nájemce, majitel bytu je povinen na své náklady odstranit závady a poškození, které způsobil v domě sám, nebo jež způsobil osoby, bydlící s ním v jeho bytě, popř. způsobené návštěvou nájemce nebo majitele.
6. Neodstraní-li nájemce, majitel včas závady, za které odpovídá, provede tak po předchozím upozornění SV na jeho finanční náklady. Tyto finanční náklady je povinen nájemce, majitel uhradit SV.

IV. Úhrada za užívání bytu a nebytových prostor

1. Společenství vlastníků prostřednictvím správní firmy je povinno písemně oznámit nájemci, majiteli bytu výši nebo změny úhrady za užívání bytu a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu a nebytových, společných prostor.
2. Nájemce, majitel bytu je povinen oznámit SV do tří dnů skutečnosti rozhodné pro stanovení úhrady za užívání bytu a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu, zejména při změně počtu osob v bytě bydlících.
3. Nájemce, majitel je povinen přispívat SV pravidelně měsíčně na úhradu výdajů, které má SV jako správce společných částí domu a do příslušných fondů SV. Vyúčtování těchto příspěvků a záloh provádí SV prostřednictvím správní firmy každoročně nejpozději do 30. června následujícího roku.

V. Podnájem

1. Nájemce může přenechat svůj byt, nebo jeho část pronajímat výhradně po písemném souhlasu SV a v souladu se stanovami SV.
2. Majitel je povinen oznámit SV pronájem nebo změnu vlastníka bytu.

VI. Užívání společných prostor a zařízení domu

1. Společné prostory a zařízení domu se mohou používat pouze k účelům, k nimž jsou určeny tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních majitelů, nájemců. Vchody, chodby, schodiště, apod. musí zůstat volné. Není přípustné používat společné prostory ke skladování čokoliv, co náleží jen jednomu nebo několika nájemcům, majitelům v domě, pokud nemají od SV povolení k časově omezenému využití části těchto prostor pro sebe.
2. Pokud je používání společného zařízení spojeno se spotřebou energie nebo vody, je uživatel povinen spotřebu SV uhradit způsobem, který mu SV určí.
3. Nájemci, majitelé jsou na výzvu SV povinni zanechat nedovoleného užívání společných prostor a zařízení, tj. např. odstranit z chodby své věci, které tam skladují. Neučiní-li tak, zajistí odstranění škody SV na náklad nájemce, majitele.
4. Způsobí-li nájemce, majitel, osoby s ním bydlící nebo jeho hosté škodu na společných prostorách a zařízeních domu, je nájemce, majitel povinen ji na svůj náklad bezodkladně odstranit. Neučiní-li tak, zajistí odstranění škody SV na náklad nájemce, majitele.

VII. Zajištění pořádku a čistoty v domě

1. Nájemci, majitelé a osoby s nimi bydlící a jejich návštěvy jsou povinny udržovat čistotu a pořádek v domě. Manipulace a skladování zejména výbušných, hořlavých látek a chemických látek v domě podléhají příslušným nařízením a vyhláškám a výslovnému souhlasu SVJ, včetně povoleného množství těchto látek.
2. Společenství vlastníků zajišťuje a kontroluje prostřednictvím správní firmy pořádek a čistotu ve společných prostorách domu a na přilehlých pozemcích. V tom zejména:
 - a) mytí a stírání schodiště a chodeb, vchodových dveří, čištění oken a zábradlí na chodbách, schodištích a sklepech, udržování čistoty v místnostech určených ke společnému užívání
 - b) čištění a úklid sněhu z prostor přilehlých k domu
 - c) osvětlování schodišť, chodeb a jiných společných prostor
 - d) údržbu a opravy společných prostor a zařízení, jakož i střechy, základů apod.

Společenství vlastníků V Zahradkách č.p. 2026-2029 Praha 3, PSČ 130 00

IČ: 034 76 961

S 15874 vedená u Městského soudu v Praze

3. Na společných chodbách a schodištích, ve sklepích, případně jiných společných prostorách domu je přísný zákaz kouření a jakákoliv manipulace s otevřeným ohněm či jiná manipulace, která by mohla zapříčinit požár.
4. Na předzahrádkách je přísný zákaz rozdělávání otevřeného ohně či jiná manipulace, která by mohla zapříčinit požár; porosty na předzahrádkách smí být do výšky 1,5 m, tak aby neohrožily statiku budovy.
5. Způsobí-li mimořádné znečištění společných prostor nájemce, majitel bytu nebo jiná zjištěná osoba, je jejich povinností znečištění odstranit, jinak bude odstraněno na jejich náklad.
6. Smetí a odpady se vysypávají do sběrných nádob k tomu určených, do kterých je zakázáno sypat zejména suť, posekanou trávu a rozměrné předměty. Při užívání sběrných nádob je povinností dbát na dodržování čistoty v jejich okolí.

VIII. Otevírání a zavírání domu a přístup ke společným částem domu

1. Každý nájemce, majitel bytu obdrží od SV dva klíče od hlavních domovních dveří a od společných částí domu. To platí i při výměně zámku u těchto dveří.
2. Při vzniku nájemního práva k bytu obdrží nový nájemce od SV též klíč od vchodových dveří k bytu.
3. Klíče od místnosti, kde jsou obslužná zařízení domu, např. do hlavních uzávěrů plynu, vody a hlavních měřidel spotřeby vody, tepla apod. Jsou uloženy u odpovědné osoby. S jejich uložením seznámí SV na vývěsce v domě.
4. Každý nájemce, majitel bytu a osoby s ním bydlící jsou povinny zamykat dům a po skončení užívání společných částí domu i tyto části.

IX. Sklepy

1. Při uskladnění věcí ve sklepech musí nájemce, majitel dbát na dodržování bezpečnostních požárních a hygienických předpisů.
2. Nájemce, majitel je povinen užívat tyto prostory řádně a jen k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení tak, aby nedocházelo k omezování práva ostatních nájemců, majitelů v domě. Umísťování jakýchkoliv předmětů do chodeb sklepů není ve společných prostorách dovoleno.
3. Nájemci, majitelé jsou povinni zejména umožnit přístup k uzávěrům, hydrantům, měřičům, zabezpečit, aby ve sklepech a v domě nebyly ukládány látky snadno vznětlivé, výbušné, hořlavě či jinak nebezpečné látky (např. benzínová ředidla, barvy, velké množství dřeva), nebylo užíváno otevřeného ohně a dále zabezpečit, aby věci uložené ve sklepech nebyly zdrojem šíření hmyzu a hlodavců.
4. Nájemci, majitelé nesmějí odkládat žádné předměty v chodbách a jiných prostorách mimo svůj přidělený sklep. Úklid takovýchto předmětů bude po předchozím upozornění, proveden na náklad toho, kdo je zde odložil a to bez nároku na náhradu případné škody.

X. Klid v domě

1. Nájemce, majitel bytu a předzahrádky je povinen zajistit, aby všichni, kdo s ním byt obývají, nerušili ostatní obyvatele domu, zejména sousedy, nadměrným hlukem, zápachem nebo kouřem. Toto opatření se vztahuje i na návštěvy pohybující se v bezprostředním okolí domu.
2. Pokud je nájemce, majitel bytu nucen provozovat nadměrný hluk ve svém bytě, např. v důsledku opravy bytu, oznámí to předem sousedům a dobu obtěžování hlukem zkrátí na nejkratší možnou míru. Tato činnost se zakazuje o víkendech a v době státních svátků.
3. V době nočního klidu od 22 hodin do 6 hodin se nesmí používat hlučné domácí spotřebiče, grily ani jinak rušit hlukem.
4. Nájemci, majitelé nebytových prostor v domě jsou povinni respektovat příslušné právní předpisy upravující provozování jejich činnosti z hlediska hlučnosti a respektovat požadavky správce domu.
5. **O víkendech** a v ostatních svátcích není dovoleno používat hlučné přístroje např. vrtačky, sekačky na trávu a vykonávat jakoukoliv činnost působící hluk a tím rušit ostatní nájemníky.
6. Rušitele klidu a pořádku v domě vyzve SV, aby této činnosti zanechal. Není-li výzvy uposlechnuto, SV uplatní veřejné napomenutí. Nepomůže-li ani veřejné napomenutí, obrátí se SV o pomoc na Úřad městské části Praha 3, může také uplatnit další opatření, která vyplývají ze stanov.

Společenství vlastníků V Zahradkách č.p. 2026-2029 Praha 3, PSČ 130 00

IČ: 034 76 961

S 15874 vedená u Městského soudu v Praze

XI. Vyvěšování, vykládání a čištění věcí

1. Umisťovat věci na vnější konstrukci balkonů, lodžii a oken či na fasádu nebo střechu je možné jen se souhlasem SV.
2. Květiny, jiné rostliny a předměty v oknech a na balkonech musí být zabezpečeny proti pádu. Při zalévání je nutno dbát, aby voda nestékala a nesmáčela zdi.
3. K instalaci venkovních rozhlasových a televizních antén, jejich svodů a dalších vedení je třeba svolení SV.

XII. Informační zařízení v domě

1. Společenství vlastníků instaluje na vhodném, všem přístupném místě v domě informační vývěsku, jejím prostřednictvím předává správa domu informace nájemcům, majitelům zejména složení představenstva, kontrolní komise a dalších pracovníků, kteří zabezpečují provoz domu (správce, uklízeč(ka), apod.) a informace o všech důležitých telefonních číslech (police, zdravotnictví, hasiči, havarijní služby, apod.). Na vývěsce jsou též nájemci, majitelé informováni o členských schůzích a dalších důležitých rozhodnutích, týkajících se užívání, údržby a oprav bytů, společných a nebytových prostor. Jiných míst v domě nesmí být k informačním účelům používáno.
2. Společenství vlastníků vhodně označí každý byt a sklep řadovým číslem. To platí též o označení podlaží, společně užívaných místností, hlavních uzávěrů, hlavních měřidel apod.
3. Nájemci, majitel bytů a nebytových prostorů jsou povinni označit svůj byt a prostor, zvonek a schránku na poštu jmenovkou se svým jménem, popřípadě se jménem podnájemníka.
4. Jakékoliv informační zařízení, např. firemní či reklamní štít, je možné umístit na dům jen se souhlasem SV a při dodržení předpisů, které se na ně vztahují.

XIII. Chov domácích zvířat

1. Nájemci, majitelé bytů mohou chovat jen přiměřený počet domácích zvířat. Hodlají-li chovat větší počet zvířat, jsou povinni požádat o souhlas SV. Za přiměřený počet se považují např. 2 psi nebo 2 kočky.
2. Nájemci, majitelé jsou odpovědní za jimi chovaná zvířata, a jsou povinny zajistit, aby zvířata nenarušovala výkon vlastnických a užívacích práv ostatních nájemců, majitelů bytů a dalších uživatelů domu a to zejména zápachem a hlukem. Znečištění společných částí a jiných prostor a zařízení v domě a okolí chovanými zvířaty jsou jejich chovatelé povinni odstranit. To platí i o škodách, které zvířata způsobí v domě.
3. Pro chov domácích zvířat, jsou nájemci, majitelé bytu povinni dodržovat příslušné vyhlášky nařízení a zvláště dbát o zdravotní stav těchto zvířat. Obdrží-li SV písemnou stížnost na jednání chovatele stvrzenou min. dvěma nájemci, majiteli, může SV tuto záležitost považovat za porušení Domovního řádu.
4. Chov drůbeže, ptáků a zvířat na předzahradkách se zakazuje.
5. Držení nebezpečných zvířat a plazů v bytě se v domě zakazuje.
6. Nájemce, majitel bytu je povinen nahlásit SV záměr a chov všech cizokrajných zvířat.

XIV. Sankce za porušení Domovního řádu

Porušení Domovního řádu lze podle stupně závažnosti, četnosti, opakování a míry zavinění kvalifikovat jako:

- přestupek podle zákona o přestupcích, který lze postihnout napomenutím nebo peněžitou pokutou
- porušení povinností nájemce, majitele bytu podle občanského zákoníku a obecně závazných předpisů, zejména porušování zákazu kouření ve společných částech domu, které opravňuje pronajímatele po předchozí písemné výstraze k podání výpovědi z nájmu bytu.

XV. Ustanovení společná a závěrečná

1. Domovní řád platí obdobně i pro nájemce nebytových prostor v domě.
2. Tento domovní řád se vztahuje na všechny uživatele bytů a nebytových prostor s tím, že jejich bydlení a užívací právo může být dále upraveno nájemní smlouvou uzavřenou podle příslušných ustanovení občanského zákoníku se všemi důsledky, které z toho plynou.

Společenství vlastníků V Zahrádkách č.p. 2026-2029 Praha 3, PSČ 130 00

IČ: 034 76 961

S 15874 vedená u Městského soudu v Praze

3. Spory vzniklé mezi nájemci, majiteli bytů navzájem a mezi SV, které vznikly ve vztazích upravených tímto domovním řádem, řeší příslušný orgán SV, pokud řešení nenáleží jinému orgánu.
4. Domovní řád musí být trvale vyvěšen v domě na místě přístupném všem osobám v domě bydlícím, zpravidla blízko hlavního vchodu do domu.

Tento domovní řád byl přijat na shromáždění dne 17. 3. 2015

Předseda SVJ