

DOMOVNÍ ŘÁD Společenství vlastníků Sokolovská 1680

Článek 1

Úvodní ustanovení

Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání domu, bytů a nebytových prostor a společných částí domu v ulici Sokolovská 1680/178, 180 00 Praha 8, přičemž základní úprava vzájemných práv a povinností mezi Společenstvím vlastníků Sokolovská 1680 (dále jen „SVJ“) a jeho členem je v této oblasti stanovena Občanským zákoníkem a Stanovami SVJ. Dodržování pravidel Domovního řádu garantuje spokojené bydlení v domě všem jeho obyvatelům.

Článek 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 části (prostory) bytu.
3. Společnými částmi domu jsou části domu určené pro společné užívání, zejména základy, střecha, hlavní svíslé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, výtah, kočárkárna, rozvody tepla, teplé a studené vody, kanalizace, plynu, elektřiny, komíny, společná anténa aj...
4. Členy SVJ jsou vlastníci bytů a nebytových prostor v domě („dále jen jednotka“).
5. Uživatelem bytu se rozumí vlastník bytu, nájemce a podnájemce bytu a další fyzické osoby, které byt fakticky užívají (např. členové společné domácnosti vlastníka, nájemce a podnájemce bytu).

Článek 3

Práva a povinnosti uživatelů bytů

1. Uživatel bytu je povinen řádně užívat byt, společné části domu a řádně užívat plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu.
2. Uživatel bytu je povinen dodržovat ustanovení požárního řádu a doplňujících směrnic. Zneužití protipožárního zařízení objektu (hasicí přístroje, hydrant apod.) je trestné a bude postihováno v souladu s příslušnými právními předpisy.
3. Úklid, opravy a běžnou údržbu bytu a jeho zařízení provádí vlastník jednotky na svůj náklad. Náklady na další opravy jsou vymezeny Nařízením vlády č. 308/2015 Sb o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu.
4. Vlastník jednotky může provádět jakékoliv rekonstrukce a stavební úpravy dle Stanov SVJ ,čl. IV, část 2) ,odst. j).
5. Vlastník jednotky, příp. její uživatel je povinen po předchozím oznámení člena výboru SVJ či společnosti, resp. pracovníka společnosti, provádějící odpočty měřidel, umožnit přístup do jednotky nebo nebytového prostoru za účelem zjištění technického stavu jednotky (nebytového prostoru) a provedení odečtu, kontroly, příp. výměny měřidel tepla, teplé a studené vody, plynu, el. energie, provedení deratizace atd. Ve výjimečných případech (havárie, ohrožení života a zdraví osob, bezprostředně hrozící škoda na majetku družstva), může být zajištěno zpřístupnění bytu

Policií ČR i bez souhlasu vlastníka. O tomto zásahu vyrozumí výbor SVJ neprodleně vlastníka a pořídí o tom zápis.

6. V zájmu předcházení násilného otevření jednotky z důvodu havárie apod. , je povinností vlastníka v případě déle trvající nepřítomnosti uživatele bytu oznámit výboru SVJ místo pobytu nebo adresu a telefonní číslo, příp e-mail osoby zplnomocněné ke zpřístupnění bytu.
7. Vlastník, který poskytne svůj byt do pronájmu nebo ji přenechá k dočasnému užívání třetím osobám, je odpovědný za to, že tyto osoby budou dodržovat domovní řád v celém jeho rozsahu. V případě, že by osoby užívající jednotku nerespektovaly zásady spojené s tímto domovním řádem, vyzve výbor SVJ vlastníka k nápravě či náhradě vzniklých škod.
8. Uživatel bytu je povinen dbát na to, aby se předcházelo výskytu hmyzu v jeho jednotce a rozšiřování hmyzu v domě. Výskyt hmyzu je povinen neprodleně oznámit výboru SVJ k zajištění příslušného zásahu.

Článek 4

Povinnosti Společenství vlastníků jednotek

1. Společenství vlastníků je povinno pečovat o společné části domu a o dodávku služeb souvisejících s bydlením tak, aby umožnilo vlastníkům jednotek nerušené bydlení a využívání všech služeb, souvisejících s bydlením v domě.
2. Společenství vlastníků zejména pečuje o základy domu, jeho střechu, fasádu, hlavní svíslé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, výtah, další společné prostory, rozvody tepla a teplé a studené vody, kanalizace, plynu, elektřiny. Společenství vlastníků zajišťuje, aby byla prováděna pravidelná údržba, včasné opravy a podle možností i modernizace společných částí domu.
3. Společenství vlastníků provádí administrativní práce spojené se správou domu, zajišťuje pravidelné vybírání záloh od vlastníků jednotek za užívání služeb spojených s bydlením a užíváním nebytových prostor a úhradu těchto služeb dodavatelům, platí pojištění domu.
4. Společenství vlastníků zajišťuje a kontroluje pořádek a čistotu ve společných prostorách domu a na přilehlých pozemcích. V tom zejména:
 - a) Úklid a mytí schodiště a chodeb, čištění oken a zábradlí na chodbách a schodištích, udržování čistoty v místnostech určených ke společnému užívání
 - b) Osvětlování schodišť, chodeb a jiných společných prostor
 - c) Údržbu a opravy společných prostor a zařízení, jakož i střech, výtahu apod.

Článek 5

Užívání společných částí (prostorů a zařízení) domů

1. Společné části domů se užívají k účelům odpovídající jejich povaze a určení tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních nájemců v domě. Umístování jakýchkoliv předmětů, nepatřících k vybavení domu, není ve společných prostorách domu dovoleno. Všechny takové předměty mohou být odstraněny po předchozím upozornění na náklady vlastníka bez náhrady odstraněny. Není přípustné používat společné prostory ke skladování čehokoliv, co náleží jen jednomu, nebo několika nájemcům v domě, pokud nemají od výboru SVJ povolení k časově omezenému využití části těchto prostor pro sebe.
2. Uživatelé bytů jsou povinni zejména:
 - a) umožnit přístup k uzávěrům, hydrantům, měřičům apod.

- b) zabezpečit, aby v domě nebyly ukládány látky snadno vznětlivé či jinak nebezpečné a nebylo užíváno otevřeného ohně
 - c) ve společných prostorách domu (chodba, schodiště, výtah, půda, sklep apod.) platí přísný zákaz kouření
 - d) poškozování informačních zařízení v domě (vývěsky, oznámení, informační nápisy, kamerový systém apod.) bude posuzováno jako závažné poškozování majetku
3. Vlastník jednotky odpovídá za úklid společných prostor, jsou-li tyto znečištěny jím, osobami, které s ním bydlí nebo jej navštíví popř. je-li společný prostor znečištěn provozem nějaké společnosti či živnostníkem (dovoz materiálu, stěhování, provádění oprav apod.), pokud byla pro něho tato činnost vykonávána.
 4. Způsobí-li vlastník jednotky, osoby s ním bydlící nebo jeho hosté škodu na společných prostorách a zařízeních domu, je vlastník jednotky povinen ji na svůj náklad bezodkladně odstranit. Neučiní-li tak, zajistí odstranění škody výbor SVJ na náklad vlastníka jednotky.
 5. Čištění osobních věcí na chodbách, nebo v jiných společných prostorách domu není dovoleno.
 6. Uživatelé bytů v posledním patře jsou povinni před a během topné sezony provádět pravidelně odvětrávání otopného systému pomocí odvětrávacího ventilu na radiátoru v jejich bytové jednotce.

Článek 6

Držení domácích zvířat

1. Uživatel bytu nese plnou odpovědnost za domácí i exotická zvířata, která jsou v bytě držena. Je však povinen dbát, aby nedocházelo k rušení užívacího práva ostatních obyvatel domu, nebyl rušen noční klid a byla dodržována čistota, hygienické předpisy a chovem zvířat nebyli ohrožováni a ani omezováni ostatní nájemci domu. Uživatel bytu je povinen udělat takové opatření, aby jím chované zvíře nemohlo vniknout do společných částí domu nebo okolních bytů. V případě znečištění jakékoliv části domu je uživatel povinen vše bezodkladně uklidit a uvést do původního stavu.
2. Držení nebezpečných zvířat a plazů v bytě není v domě dovoleno.

Článek 7

Vyvěšování a vykládání věcí

1. Uživatel bytu nesmí bez písemného souhlasu společenství vlastníků, příp. Písemného souhlasu výboru SVJ umísťovat na vnější konstrukce např. balkonů a oken, na fasádu, střechu, strojovnu výtahu a anténní stožár jakékoliv zařízení a předměty.
2. Květiny v oknech, na balkónech apod. musí být zabezpečeny proti pádu. Při zalévání je třeba dbát na to, aby voda nestékala a nesmáčela zdi a nezatékala na ostatní balkony příp. do oken.
3. Pro stavbu a instalaci venkovních rozhlasových, televizních a zejména satelitních a radioamatérských antén a jejich svodů je třeba předchozího písemného souhlasu společenství vlastníků.
4. Stavební úřad může nařídit přeložení nebo úpravu antén, které ohrožují stavební stav nemovitosti nebo bezpečnost okolí anebo ruší vzhled.
5. Předměty nečisté, nevzhledné nebo zapáchající není dovoleno vyvěšovat a vykládat ani v ostatních oknech a balkónech.

Článek 8

Klíče a jejich užívání

1. Každý uživatel bytu, který chce využívat společný sklepní prostor (pro úschovu kol, kočárků apod.) obdrží klíč od těchto prostor.
2. Po zániku vlastnického práva k bytu je vlastník jednotky povinen odevzdat výboru SVJ všechny klíče a čipy, které má k zámekům v domě, a to bez náhrady.
3. Klíče od místnosti, kde jsou obslužná zařízení domu, např. do strojovny výtahu, hlavních uzávěrů plynu, vody a hlavních měřidel spotřeby vody, tepla apod. jsou uloženy u odpovědných osob. Tyto jsou uvedeny na vývěsce v domě včetně tel. spojení.
4. Uživatelé bytu jsou povinni zavírat vchodové dveře.

Článek 9

Klid v domě

1. Uživatel bytu je povinen zajistit, aby všichni, kdo s ním byt obývají, nerušili ostatní obyvatele domu nadměrným hlukem nebo zápachem. Toto opatření se vztahuje i na návštěvy pohybující se v bezprostředním okolí domu.
2. Právo na nerušený odpočinek je po dobu nočního klidu, tj. od 22:00 do 6:00 hodin. V této době není vůbec dovoleno hrát na hudební nástroje, zpívat, hlučně se bavit, dále používat vysavačů prachu a jiných hlučných přístrojů a vykonávat jakoukoli činnost působící hluk. Rovněž je zejména v době nočního klidu třeba ztlumit rozhlasové a televizní přístroje, aby hluk neobtěžoval ostatní obyvatele.
3. Uživatelé bytu jsou odpovědní i za hluk, který mohou způsobovat s nimi žijící zvířata (štěkání, vytí apod.) a podle okolností tomu zabránit.
4. Provádí-li uživatel v bytě úpravy a opravy způsobující nadměrný hluk (např. vrtání a sekání do zdiva apod.), smí tak činit jen v denní době (od 8.00 do 18.00 hod.) mimo svátků a nedělí.

Článek 10

1. Ostatní práva a povinnosti, neupravené tímto domovním řádem se řídí především Stanovami SVJ a dále ustanoveními Občanského zákoníku, jeho provádějícími vyhláškami a příslušnými vládními nařízeními.
2. Ustanovení tohoto domovního řádu platí pro vlastníky bytových jednotek, nájemce, podnájemce a příslušníky jejich společných domácností a jejich návštěvy.

Článek 11

1. Domovní řád byl schválen usnesením na shromáždění Společenství vlastníků Sokolovská 1680 dne Tento domovní řád je účinný dnem