

DOMOVNÍ ŘÁD

Společenství pro dům Nad Přehradou 619 Praha 10

IČ 017 74 956

čl. I

Úvodní ustanovení

1. Domovní řád upravuje podmínky a způsob používání domu, bytů, nebytových prostor a společných částí domů v domě Nad Přehradou 619 , Praha 10 (dále jen SVJ),
příčemž základní úprava vzájemných práv a povinností vlastníků domů a nájemců bytových a nebytových prostor je stanovena občanským zákoníkem, zákonem č. 72/1994 Sb. a schválenými stanovami SVJ.
2. Domovní řád se vydává za účelem zajištění plného a nerušeného výkonu práv spojených s užíváním bytů a nebytových prostor, k zabezpečení pořádku a čistoty v domě a v zájmu vytvoření příznivého prostředí pro občanské soužití. Má přispět k tomu, aby dům byl řádně užíván, udržován na požadované úrovni a aby bylo zabráněno jeho poškozování a znehodnocování. Dodržováním zásad stanovených tímto řádem je možno předcházet škodám, zajistit bezpečnost při užívání domu a snižovat náklady na jeho údržbu a opravy.
3. Domovním řádem jsou povinni se řídit vlastníci bytů a nebytových prostor, osoby žijící s nimi ve společné domácnosti, nájemci, podnájemníci a případné návštěvy těchto osob.

čl. II

Základní pojmy

1. Bytem se rozumí soubor místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k bydlení.
2. Nebytové prostory jsou jednotlivé místnosti, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení. Nebytovými prostory nejsou příslušenství k bytu ani společné prostory domu.
3. Příslušenství k bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem používány (např. sklepní kóje apod.).
4. Společnými prostory domu jsou části domu, určené pro společné užívání, zejména základy, střecha, hlavní svislé a vodorovné konstrukce, plášť budovy, vchody, chodby, schodiště, výtahy, kočárkárny, sušárny, ostatní společné prostory specifikované v prohlášení vlastníka, rozvody tepla, hlavní rozvody teplé a studené vody (po bytový uzávěr), hlavní rozvody kanalizace (až po bytovou rozbočku), rozvody elektřiny (až po bytový jistič u měřiče el. energie) a dále ostatní rozvody sdělovacích médií a hromosvody.
5. Vlastníkem (bytu či nebytového prostoru) se rozumí osoba nebo osoby, které jsou zapsány jako majitelé u Katastrálního úřadu pro hlavní město Praha.

6. Podnájemníkem se rozumí osoba nebo osoby, včetně právnických osob, které mají od jednoho vlastníka pronajatý byt či nebytový prostor, nikoli však společný prostor domu.
7. Nájemníkem se rozumí osoba či osoby, včetně právnických osob, které mají pronajatý společný prostor domu nebo jeho část.

čl. III

Práva a povinnosti vlastníků

1. Základní práva a povinnosti vlastníka jsou stanoveny zákonem č. 72/1994 Sb. a schválenými Stanovami SVJ.
2. Vlastník je povinen řádně užívat byt a společné části domu tak, aby neomezoval práva ostatních vlastníků, spojená s užíváním domu (zejména nesmí obtěžovat ostatní uživatele nadměrným hlukem, pachem či nepořádkem).
3. Vlastník je povinen řádně přispívat na provoz domu a služby částkami, stanovenými správcem a odsouhlasenými výborem SVJ.
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 (např. instalace venkovních antén, markýz, vnějších žaluzií, klimatizačních jednotek apod.) je třeba si předem vyžádat písemný souhlas výboru SVJ.
5. Souhlasu SVJ je třeba vždy při zásahu do rozvodu tepla, teplé užitné vody, studené užitné vody, kanalizace a elektřiny.
6. Uživatelé jsou povinni na své náklady odstranit závady a poruchy v bytě, které by mohly jakkoliv ohrozit či poškodit majetek nebo zdraví ostatních uživatelů či majetek ve společném vlastnictví.
7. Vlastník nese plnou odpovědnost za domácí zvířata, která drží ve svém bytě. Zvířata se nesmí volně pohybovat ve společných částech domu. Vlastník zvířat je povinen zajistit, aby ostatní vlastníci nebyli obtěžováni hlukem, pachem a odpady těchto zvířat.
8. Z provozních důvodů a/nebo pokud to nezbytně vyžadující úpravy, údržba a opravy ostatních bytů, nebytových a společných prostor domu, je uživatel bytu povinen po předchozím vyzvání umožnit správci přístup do bytu, především za účelem zjištění technického stavu bytu nebo nebytového prostoru, odečtů, kontroly, případné výměny měřidel teplé a studené vody apod.
9. Ve výjimečných případech (ohrožení života, zdraví osob nebo majetku) je správce oprávněn zpřístupnit byt nebo nebytový prostor ve spolupráci s policií i bez souhlasu uživatele. O tomto zásahu neprodleně vyrozumí uživatel bytu nebo nebytového prostoru a o zásahu pořídí písemný protokol.
10. Vlastník je povinen v případě déletrvající nepřítomnosti oznámit písemně výboru SVJ místo svého pobytu, případně jméno, adresu či telefon osoby zplnomocněné k zpřístupnění bytu.
11. Vlastník bytu je povinen do 14-ti dnů písemně oznámit výboru SVJ pronájem svého bytu, počet a jména osob, kterým byt pronajímá. V případě cizích státních příslušníků musí uvést státní příslušnost a povolení k pobytu v ČR.

- Vlastník bytu, který sám v bytě nebydlí (buď jej pronajímá nebo jej navštěvuje pouze krátkodobě) je povinen oznámit výboru SVJ svou korespondenční adresu nebo jiný způsob kontaktu za účelem doručování nutných informací.
12. Vlastník je povinen výboru SVJ neprodleně oznámit, pokud se změnila jeho spoluvlastnická práva k domu nebo pokud svůj spoluvlastnický podíl prodal.

čl. IV

Práva a povinnosti podnájemníků

1. Vlastník je povinen zajistit, aby podnájemník bez výhrady dodržoval body 2. až 10. článku III a ostatní články domovního řádu.
2. Nebude-li dodržován bod 1. tohoto článku, bude k odpovědnosti volán vlastník-pronajímatel.

čl.V

Užívání společných částí domů

1. Společné části domů se užívají jen k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních vlastníků.
2. Umístování jakýchkoliv předmětů nepatřících k vybavení domů ve společných prostorách (s výjimkou rohože před vstupem do bytu) je možné jen na základě souhlasu výboru SVJ. Není tedy dovoleno zde odkládat odpadky, boty apod.
3. Způsob užívání kočárkárny, sušárny apod. stanoví výbor SVJ.
4. Věci umístěné v oknech, na balkonech apod. (např. rostliny) musí být zabezpečeny proti pádu. Při zalévání rostlin je třeba dbát na to, aby voda nestékala a nesmáčela zdi, okna nebo balkony v nižších patrech.
5. Uživatel je povinen na své náklady odstranit závady, poškození či mimořádné znečištění, které způsobil na společném majetku SVJ (např. poničení malby, povrchu podlah, výtahů apod.). Pokud tak neučiní, je správce oprávněn po předchozím upozornění toto odstranit na jeho náklad.
6. Uživatelům není dovoleno bez předchozího souhlasu výboru SVJ instalovat venkovní žaluzie pevně spojené se skeletem budovy, zasklení balkonu a satelitní a jiné antény .
7. Z důvodu obavy neoprávněného vstupu do prostoru garáží je osoba otvírající vrata povinna vyčkat jejich zavření.

čl. VI

Zajištění pořádku a čistoty v domě

1. Vlastníci, nájemníci, podnájemníci a osoby s nimi společně bydlící jsou povinni udržovat v domě pořádek a čistotu.
2. Na chodbách a schodištích není dovoleno větrání bytů do vnitřních prostor domů.
3. Vlastník je povinen zabezpečit, aby věci uložené ve sklepě nebyly zdrojem šíření hmyzu, hlodavců, zápachu a ohně. Ve sklepech je zákaz skladování jakýchkoliv hořlavín.
4. Ve společných částech domů, včetně výtahů a sklepů, je zákaz kouření.

5. Odpadky je možno odhazovat pouze do kontejnerů tomu určených a to takovým způsobem, aby byla zachována čistota i v jejich okolí. Předměty, pro jejichž ukládání nejsou tyto kontejnery určeny (rozměrné předměty, elektronika, suť, nebezpečný odpad apod.), jsou uživatelé povinni odkládat do k tomu určených kontejnerů zajišťovaných pravidelně obecním úřadem nebo předávat k likvidaci na určených sběrných místech (sběrných dvorech).

čl. VII

Zavírání a zamykání domů

1. Vlastníci, nájemníci, podnájemníci a osoby s nimi společně bydlící jsou povinni zavírat a zamykat dům a vstupní dveře ke komorám, aby nedocházelo ke škodám na zdraví a majetku.

čl. VIII

Klid v domě

1. Vlastníci, nájemníci, podnájemníci a osoby s nimi společně bydlící jsou povinni užívat byty a společné prostory v souladu s dobrými mravy tak, aby neobtěžovali ostatní nad míru přiměřenou poměrům.
2. V době od 22:00 do 07:00 hod jsou vlastníci, nájemníci, podnájemníci a osoby s nimi bydlící povinni dodržovat noční klid. Provádění nadměrně hlučných aktivit, především stavebních úprav (např. vrtání apod.) je povoleno pouze v době od 08:00 do 20:00. O víkendech a státních svátcích je provádění nadměrně hlučných aktivit povoleno od 15:00 do 20:00

čl. IX

Okolí domu

1. V okolí domu, na společných pozemcích spoluvlastníků, je zakázáno venčení psů.
2. Uživatelé jsou povinni se chovat tak, aby jejich počínání nevedlo k poškozování zeleně, zejména jsou povinni chodit po chodnících nikoli po travnatých plochách. Způsobí-li uživatel poškození zeleně, má výbor SVJ možnost provést odstranění vzniklé škody na jeho náklady správcem.
3. Uživatelé jsou povinni se vyvarovat znečišťování prostor v okolí domu, zejména různými druhy odpadků, cigaretových nedopalků apod.

čl. X

Zdroje informací

1. Základním zdrojem informací pro všechny obyvatele je nástěnka v hlavního vchodu v 2. podzemním patře.. Jejich prostřednictvím předává výbor SVJ a správce domu nejdůležitější informace všem obyvatelům domu.
2. Dalším zdrojem informací jsou internetové stránky společenství www.nadprehradou619.cz

3. Vlastníci v případě žádostí komunikují písemně a výbor odpovídá písemnou formou. V případě zájmu je k dispozici e-mailová adresa na výbor SVJ vybor@nadprehradou619.cz

čl. XI

Závěrečná ustanovení

1. Dojde-li k porušení domovního řádu ať už opomenutím nebo jednáním úmyslným či neúmyslným ze strany uživatele, je kterýkoliv člen výboru SVJ nebo správce oprávněn vyzvat takovou osobu k upuštění od porušování domovního řádu a v případě, že porušením vznikla škoda, k odstranění jeho následků.
Při závažných či opakovaných proviněních bude záležitost postoupena k správnímu či soudnímu řízení.
2. Změny domovního řádu je možné provádět pouze formou písemných dodatků odsouhlasených členskou schůzí SVJ.
3. Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti, vyplývající ze schválených Stanov SVJ a dalších právních předpisů.
4. Účinnost tohoto domovního řádu nastala jeho schválením členskou schůzí SVJ dne