

Domovní řád Společenství vlastníků Jeseniova 37, 39, 41, Praha 3

Domovní řád Společenství vlastníků Jeseniova 37, 39, 41, Praha 3, se sídlem Jeseniova 446/37, Žižkov (Praha 3), 130 00 Praha, IČO 08610371 (dále jen "Společenství") vydává v souladu se stanovami Společenství domovní řád.

DOMOVNÍ ŘÁD

Preambule

Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání domů, bytů, nebytových prostorů a společných částí domu, přičemž základní úprava vzájemných práv a povinností mezi vlastníky a nájemníky je v této oblasti stanovena zákonem č. 89/2012, občanským zákoníkem v platném a účinném znění, dalšími zákonnými předpisy a stanovami Společenství. Tento domovní řád má přispět k tomu, aby byla budova řádně užívána a udržována na požadované úrovni, aby bylo zabráněno jejímu poškození a znehodnocování, aby bylo předcházeno škodám na majetku a aby byly zajištěny dobré vztahy mezi jednotlivými členy Společenství, jakož i dalšími osobami.

Čl. I – Vymezení pojmů

1. **Budovami** se rozumí budovy na adrese Jeseniova 37, 39, 41, Praha 3.
2. **Výborem** se rozumí výbor Společenství. Výbor je statutárním orgánem tohoto Společenství.
3. **Shromážděním** se rozumí shromáždění vlastníků jednotek Společenství. Shromáždění je nejvyšším orgánem Společenství.
4. **Jednotkou** se rozumí samostatná jednotka, ohraničená vstupními dveřmi, uzavíracími ventily přívodu teplé a studené vody, plynoměrem a elektroměrem. Součástí jednotky jsou rovněž okna a veškerá vnitřní instalace (potrubní rozvody vody a plynu, ústředního topení, elektro-instalace), kromě stoupacích vedení až po uzavírací ventily, a kromě hlavního potrubí odpadu. Jednotka zahrnuje byt jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné. Jednotka je věc nemovitá.
5. **Nebytové prostory** jsou jednotlivé místnosti nebo soubory místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení (např. k podnikatelské činnosti, společenské, zájmové činnosti, garáže a ateliéry). Nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu ani společné prostory (části) domu.
6. **Společné části** jsou alespoň ty části nemovité věci, které podle své povahy mají sloužit vlastníkům jednotek společně. Společnými jsou vždy pozemek, na němž byl dům zřízen, nebo věcné právo, jež vlastníkům jednotek zakládá právo mít na pozemku dům, stavební části podstatné pro zachování domu včetně jeho hlavních konstrukcí, a jeho tvaru i vzhledu, jakož i pro zachování bytu jiného vlastníka jednotky, a zařízení sloužící i jinému vlastníku jednotky k užívání bytu. To platí i v případě, že se určitá část přenechá některému vlastníku jednotky k výlučnému užívání. (Takto definuje společné části NOZ. Případně je možno definici upřesnit a doplnit podle konkrétní situace SVJ. Například tedy v tom smyslu, že společnými částmi jsou společný sklep, či společná prádelna, studny, klepače na koberce atd.)
7. Pokud se dále hovoří **o právech a povinnostech členů Společenství**, platí tato práva a povinnosti přiměřeně i pro osoby uvedené v čl. II odst. 1 tohoto řádu s výjimkou práv, která jsou typická pouze pro vlastníky jednotek (např. právo hlasovat, volit či být volen atd.).

Čl. II – Základní ustanovení

1. **Domovní řád je závazný** pro všechny vlastníky či spoluvlastníky jednotek v budovách, dále pro všechny nájemce, podnájemce a návštěvníky budov.
2. Domovní řád **vydává výbor/předseda** Společenství po schválení domovního řádu shromážděním. Změny v něm je oprávněn provádět pouze výbor/předseda po schválení shromážděním.

3. Domovní řád musí být vyvěšen na místě, které je volně přístupné všem uživatelům budovy. Je vyvěšen ve vstupní chodbě na nástěnce u výtahu.
4. Hlavním smyslem tohoto domovního řádu je zajistit **bezproblémové soužití** jednotlivých členů Společenství a případné nejasnosti musí být vykládány v souladu s tímto účelem.
5. Každý uživatel bytu je **při výkonu svých práv povinen dbát**, aby v domech bylo vytvořeno prostředí, které zajišťuje všem ostatním uživatelům bytů výkon svých práv. Výkon práv a povinností, vyplývajících z užívání bytu, nesmí bez právního důvodu zasahovat do práv oprávněných zájmů jiných osob a nesmí být v rozporu s dobrými mravy.

Čl. III – Dodržování nočního klidu

Vlastník jednotky nebo jeho nájemníci je povinen učinit vhodná opatření a trvale se chovat tak, aby sám ani osoby, které s ním bydlí, neobtěžovali sousedy nadměrným hlukem.

Dobou nočního klidu se rozumí doba mezi 22:00 – 7:00 hodinou. V tuto dobu je zakázáno používat hudební nástroje, vysavače a jiná hlučná zařízení (kuchyňské roboty, vrtačky, pračky, myčky a podobné přístroje), hlučně zpívat, hlučně se bavit a vykonávat jakoukoliv jinou činnost, působící nadměrný hluk. Televizní, rozhlasové a jiné audio přístroje, je nutno používat tak, aby jejich hluk nepronikal do okolních bytů a neobtěžoval vlastníky ostatních jednotek.

S ohledem na děti do tří let a osoby, jež vykonávají své povolání v nočních hodinách jsou členové Společenství povinni nebo jejich nájemníci:

1. omezit hluk i ve dne a postupovat při rekonstrukcích bytových jednotek tak, že hlučné práce mohou být prováděny pouze v pracovní dny od 7.00 do 17.00 hod. a v sobotu od 10.00 do 16.00 hod
2. vyvěsit oznámení o pracích, u nichž se předpokládá, že budou trvat déle jak 3 dny na nástěnku v domě ve kterém se práce provádí a oznámit je e-mailem členu výboru

Čl. IV – Chov zvířat

1. Pokud si vlastník jednotky pořídí psa nebo jiné zvíře, zajistí, aby toto zvíře neobtěžovalo hlukem nebo pachem ostatní vlastníky jednotek. Jestliže zvíře obtěžuje ostatní vlastníky jednotek hlukem, a to především v nočních hodinách, je vlastník jednotky povinen učinit taková opatření, aby zvíře dále neobtěžovalo ostatní vlastníky.
2. Chov a přechovávání zvířat, která mohou ohrozit zdraví nebo život spoluobčanů (jedovatých nebo jinak nebezpečných) je zakázán.
3. Volné pobíhání zvířat po společných prostorách a přilehlých pozemcích je zakázáno. Zvířata musí být držena na vodítku na maximální vzdálenost 2 metry.
4. Znečištění, které zvířata způsobí ve společných prostorech a na přilehlých pozemcích je povinen majitel ihned uklidit. Pokud tak neučiní, má výbor/předseda právo toto provést i prostřednictvím třetí osoby a náklady vyúčtovat majiteli zvířete k úhradě.

Čl. V – Využívání společných částí

1. Každý uživatel jednotky je oprávněn užívat veškeré společné prostory výlučně v souladu s jejich určením.
2. Co se týče používání sušáren a prádel, společenské místnosti atd, tyto jsou využívány na základě předchozí domluvy, s předsedou výboru nebo shromážděním, kdy a kým budou tyto prostory využívány.
3. Ve společných částech je dovoleno umístit jakékoliv předměty pouze po písemném souhlasu výboru/předsedy, nebo většiny ostatních vlastníků.

4. Chodby před byty, schodiště, vstup do půdních prostor a další místa musí být udržovány za všech okolností v průchodném stavu.
5. Je zakázáno na chodbách před byty a ve společných prostorách odkládat jakékoli věci bez předchozího souhlasu výboru/předsedy, nebo většiny ostatních vlastníků.
6. Ve společných prostorách je zakázáno skladovat nebezpečné předměty a látky, jako například naftu, benzín výbušniny apod.
7. Ve společných prostorách je zakázáno kouřit a odhazovat nedopalky a odpadky, plivat, močit či se jinak vyměšovat.
8. Ve společných prostorách není dovoleno užívat otevřený oheň, konzumovat alkohol a užívat jakékoliv omamné a psychotropní látky.
9. Je zakázáno odhazovat předměty z oken, lodžii a balkonů, a to včetně cigaretových nedopalků, popela, zápalek, odpadků apod.
10. Není dovoleno větrání bytů do prostor chodby a schodiště.
11. Ve společných prostorách je nutno dodržovat pravidla bezpečnosti a slušného chování nezletilých dětí, jakož i ostatních osob.
12. Pro stavbu a instalaci venkovních antén nebo úpravy satelitů, přijímačů internetu a jejich svodů je třeba písemný souhlas výboru SVJ a ostatních nejbližších dotčených vlastníků.
13. Uživatelé bytů jsou povinni umožnit volný přístup k uzávěrům hydrantů, měřičům, komínovým dvířkům apod.
14. Uživatelé bytů jsou též povinni zabezpečit, aby věci uložené ve sklepech nebyly zdrojem šíření hmyzu a hlodavců, požárního ohrožení, zápachu apod.

Čl. VI – Bezpečnost domu

- Vlastníci bytových jednotek, jejich nájemníci i návštěvy jsou povinni kontrolovat při příchodu/odchodu řádné uzavření vstupních domovních dveří.

Čl. VII – Klíče od společných prostor

- Rezervní klíče od společných prostor a náhradní bezpečnostní vložky jsou uloženy pro domy u určeného člena výboru/předsedy
- V případě prodeje bytové jednotky prodávající předá klíče od společných uzamykatelných prostor nabyvateli bytové jednotky.
- Je výslovně zakázáno předávat klíče od společných prostor domu jakékoli nebydlící osobě.

Čl. VIII – Úklid společných prostor

1. Běžný **úklid společných prostor budov** a bezprostřední okolí budov zajišťuje osoba určená výborem/předsedou, přičemž rozpis prací a jejich četnost je přílohou dohody, uzavřené mezi výborem/předsedou a osobou provádějící úklid.
2. **Provádění úklidu** kontroluje výbor/předseda.
3. V případě, že kterýkoliv uživatel jednotky znečistí společné prostory, například při provádění rekonstrukce, je povinen neprodleně po ukončení prací odstranit veškeré způsobené znečištění. Pokud tak neučiní, budou mu přeúčtovány náklady na úklid, provedený za tím účelem třetí osobou.

Čl. IX – Dodržování pravidel požární ochrany

1. V domě jsou instalovány hasicí přístroje.
2. V případě vzniku požáru je nutno okamžitě varovat ostatní osoby v domě, pomoci osobám se sníženou pohyblivostí a nezletilým, neprodleně zavolat hasiče prostřednictvím linky 150 a zahájit hašení požáru.
3. Každý člen Společenství je povinen dbát, aby hasicí zařízení v domě bylo vždy v provozuschopném stavu a na případné závady neprodleně upozornit správce domu.

Čl. XII – Různé

1. Výbor/předseda a osoba zajišťující správu zveřejňují svá oznámení na nástěnce na chodbě.
2. Vlastníci jednotek, jakož i jejich nájemníci jsou povinni na poštovní schránce u vstupu vyznačit jméno s nimi žijících osob. Na zvonkovém tablu u vstupu takto učiní na pokyn odborná firma.

Čl. XIII – Preventivní a udržovací povinnosti vlastníka jednotky

1. Vlastník jednotky je povinen zajišťovat na své náklady opravy, a to tak, aby nedošlo k zanedbání řádné údržby.
2. Vlastník jednotky je povinen činit základní preventivní opatření, zejména.
 - a) nepřetěžovat elektrickou instalaci používáním náročnějších spotřebičů, než připouští norma a umožňuje technický stav elektroinstalace v jednotce a v domě;
 - b) používat plynové spotřebiče (sporák) pouze takové, které jsou v dobrém technickém stavu, se spolehlivými uzávěry, pravidelně kontrolovat těsnost spojů;
 - c) pravidelně, alespoň 1x ročně, protáčet uzávěry radiátorů, ventilů teplé a studené vody a uzávěrů přívodu vody do nádrže klozetové mísy, aby nedošlo k jejich znehynění;
 - d) průběžně kontrolovat odkapávání vody z ventilů (baterií) a únik vody na klozetu (čeření hladiny).
3. Vlastník jednotky je povinen učinit oznámení výboru/předsedovi nebo osobě zajišťující správu o potřebnosti oprav na společných částech v bytech (stoupací vedení SV a TUV po uzavírací ventily před bytovými vodoměry, hlavní potrubí odvodu odpadu z bytu, avšak nikoliv přípojka z bytu) a umožnit provedení takovýchto oprav. Při neumožnění provedení odpovídá vlastník za vzniklou škodu.
4. Vlastník jednotky je povinen nahlásit výskyt hmyzu či jiných škůdců výboru/předsedovi nebo os. zaj. správu a sdělit, kterých prostor se to týká. Vlastníci těchto prostor musí umožnit vstup do těchto prostor. Při neumožnění provedení odpovídá vlastník za vzniklou škodu.

Čl. XIV – Postup při porušení domovního řádu

1. Dohledem nad dodržováním domovního řádu je pověřen výbor/předseda. Pokud dojde k porušení povinností stanovených domovním řádem, výbor/předseda osobně nebo písemně upozorní na toto porušení osobu, která se závadného jednání dopustila, a jedná-li se o nájemce jednotky, pak i vlastníka pronajaté jednotky a vyzve tuto osobu (či osoby), případně i dotčeného vlastníka jednotky k odstranění závadného stavu.
2. Pokud nebude závadný stav odstraněn v přiměřené lhůtě určené výborem/předsedou, výbor/předseda rozhodne, zda bude splnění povinnosti odstranit závadný stav vymáháno soudní či jinou cestou.

Výbor/předseda o tomto rozhodnutí vyrozumí vlastníka jednotky. Došlo-li k zvlášť závažnému porušení řádu či byl-li porušením způsoben zvlášť závažný následek, svolá výbor/předseda za účelem rozhodnutí o dalším postupu shromáždění. Zvlášť závažným následkem se rozumí zejména vzniklá škoda značné výše či stav nezanedbatelného ohrožení bezpečnosti či zdraví uživatelů budov.

3. Veškeré náklady vzniklé v důsledku porušení povinností stanovených tímto řádem je povinna nahradit osoba, která se dopustila závadného jednání. Jde-li o nájemce, členy jejich společné domácnosti či návštěvy, ručí za splnění povinnosti uhradit náklady vzniklé v souvislosti s porušením domovního řádu vlastníkem jednotky, v jehož jednotce uvedené osoby přebývají, popřípadě během návštěvy přebývaly. Totéž platí i pro povinnost náhrady škody vzniklé na společných částech budov či na ostatních jednotkách v budovách a o úhradě nákladů vynaložených na svolání shromáždění dle předchozího odstavce.

Čl. XV – Závěrečná ustanovení

1) Tento domovní řád byl schválen shromážděním vlastníků dne _____.

2) Tento domovní řád je platný a účinný ode dne 1.2.2023.