

DOMOVNÍ ŘÁD

I. ÚVOD

Domovní řád Společenství vlastníků jednotek Stoupající a Klíčovská vychází ze stanov tohoto společenství a zahrnuje i některá organizační pravidla.

Tento domovní řád má přispět k tomu, aby byla budova řádně užívána a udržována na požadované úrovni a aby bylo zabráněno jejímu poškození a znehodnocování. Dodržováním zásad vyhlášených tímto řádem je možno předcházet škodám, zajistit bezpečnost při užívání budovy a snižovat náklady při její údržbě a opravách a pomůže zajistit spokojené bydlení v domě všem jeho obyvatelům.

II. ZÁKLADNÍ POJMY

1. Bytovou jednotkou se rozumí samostatná jednotka, která je rozhodnutím stavebního úřadu určena k bydlení. Součástí bytové jednotky je sklep příslušející k dané jednotce.
2. Nebytovou jednotkou se rozumí samostatná jednotka, která je rozhodnutím stavebního úřadu určena k jiným účelům než k bydlení. Nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu ani společné části domu. Pro účely tohoto Domovního řádu se nebytovými jednotkami rozumí garáže umístěné v přízemí domu.
3. Společnými částmi domu jsou části domu určené pro společné užívání, zejména základy, střecha, hlavní svíslé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, prádelny, sušárny, kočárkárny, sklady a další společné místnosti, rozvody tepla a teplé vody, kanalizace, elektřiny, společné antény, a to i když jsou umístěny mimo dům.
4. Uživatelem jednotky se rozumí všechny osoby, které užívají bytové nebo nebytové jednotky, společné prostory a zařízení v budově, tj. v domě Stoupající 797-800 a Klíčovská 788-789, tzn. vlastníci jednotek a členové jejich domácností, jejich nájemníci a všechny osoby, jimž vlastník jednotky umožní vstup do budovy.

III. PRÁVA A POVINNOSTI VYPLÝVAJÍCÍ Z UŽÍVÁNÍ JEDNOTKY

1. Vlastník jednotky má právo svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svou jednotku, nesmí však ztížit jinému vlastníku jednotky výkon stejných práv ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části domu.
2. Vlastník jednotky, který poskytne svou jednotku do pronájmu nebo ji přenechá k dočasnému užívání třetím osobám, je odpovědný za to, že tyto osoby budou dodržovat domovní řád v celém rozsahu. Současně bez zbytečného odkladu oznámí statutárnímu orgánu SVJ jméno, adresu a počet osob, kterým svou jednotku pronajímá.
3. Vlastník jednotky, který sám v domě nebydlí (buď jednotku pronajímá, anebo ji navštěvuje pouze krátkodobě), je povinen oznámit statutárnímu orgánu SVJ svou e-mailovou a korespondenční adresu nebo jiný způsob kontaktu za účelem doručování nutných informací, pozvánek, event. k zjišťování stanovisek nebo rozhodnutí přijímaných per rollam.
4. Vlastník jednotky je povinen oznámit nabytí jednotky do svého vlastnictví statutárnímu orgánu SVJ a správci nejpozději do jednoho měsíce. Současně je vlastník jednotky povinen provést odpočet měřidel při převodu jednotky a nahlásit tento odečet správci.
5. Uživatel jednotky je povinen bezodkladně nahradit škody, které na jiných jednotkách nebo společných částech nebo zařízení domů způsobil on sám, členové jeho domácnosti nebo osoby, jimž umožnil vstup do budovy. Náhradou škody se rozumí buď uvedení do původního stavu, nebo náhrada v penězích. Neučiní-li tak, zajistí odstranění škody SVJ a to na náklad vlastníka bytu.
6. Uživatel jednotky je povinen umožnit přístup k uzávěrům, měřičům, a dalším zařízením, umístěným v bytě

např. za účelem provedení odečtu, kontroly, popř. výměny měřidel tepla, teplé a studené vody. Přístup je vyžádán veřejným oznámením vyvěšeným na nástěnkách ve všech vchodech objektu, event. elektronicky na e-mailovou adresu vlastníka jednotky. V případě, že uživatel jednotky přístup neumožní ani po opakované výzvě, je odpovědný za veškeré škody, které tímto způsobí.

7. Uživatel jednotky je povinen učinit opatření, aby v případě naprosté nutnosti (porucha vodovodního potrubí nebo elektrického vedení, při požáru apod.) a pro provedení oprav schválených SVJ mohla být zpřístupněna jeho jednotka. Ve výjimečných případech (havárie, ohrožení života a zdraví osob, bezprostředně hrozící škoda na majetku) bude zajištěno zpřístupnění bytu Policií i bez souhlasu uživatele jednotky. O tomto zásahu vyrozumí správce neprodleně vlastníka jednotky a pořídí o zásahu písemný protokol.

8. Další povinnosti uživatelů jednotek týkající se požární ochrany jsou dány jednak obecně závaznými předpisy a dále Směrnicí o zásadách požární ochrany a Požární poplachovou směrnicí, schválenými shromážděním vlastníků SVJ.

IV. UŽÍVÁNÍ SPOLEČNÝCH PROSTOR

1. Společné prostory a zařízení domu mohou být používány pouze k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení a to tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních vlastníků bytů.

2. O případné změně užívání společných prostor rozhoduje shromáždění SVJ. Pokud je používání společného zařízení spojeno se spotřebou energie nebo vody, je uživatel povinen spotřebu uhradit způsobem, který mu SVJ určí. Výjimkou je využívání úklidových místností v přízemí pro účely úklidu společných prostor.

3. Není přípustné používat společné prostory ke skladování čehokoli, co náleží jen jednomu nebo několika vlastníkům bytů v domě, pokud nemají od statutárního orgánu SVJ povolení ke krátkodobému uložení těchto věcí nepřesahující 2 měsíce ve společných prostorách.

4. Chodby před jednotlivými byty ve všech podlažích musí být z bezpečnostních a požárních důvodů stále volně průchodné. Statutární orgán SVJ může nařídit odstranění všech předmětů z těchto prostor na náklady osoby, která je zde umístila. Za odstraněné předměty není jejich vlastník oprávněn požadovat žádnou náhradu. V případě, že není znám vlastník předmětů, bude odstranění těchto předmětů provedeno na náklady SVJ.

5. Vstup na střechu domu je dovolen pouze oprávněným osobám.

6. Instalaci antén nebo jiných zařízení na střechu nebo vnější konstrukci domu (balkony, fasádu) je nutno předem projednat se statutárním orgánem SVJ. Statutární orgán SVJ může nařídit odstranění nepovolené instalace antén či jiných zařízení na náklady osoby, která jejich instalaci provedla.

7. Hlavní uzávěry vody, elektrické rozvodné skříně a podobná zařízení musí být volně přístupné. Je s nimi zakázána jakákoliv neodborná manipulace, pokud nejde o odvrácení nebezpečí pro osoby a dům.

8. Jakékoliv informační zařízení, např. firemní či reklamní štít, je možné umístit na dům jen se souhlasem statutárního orgánu SVJ za dodržení předpisů, které se na ně vztahují.

V. BEZPEČNOST A POŘÁDEK

1. Osoby bydlící a zdržující se v bytě jsou povinny udržovat čistotu a pořádek v domě a jeho bezprostředním okolí, a chránit společné části domu před jejich poškozováním a vandalismem.

2. 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.

3. Společné prostory v domě jsou opatřeny osvětlením. V rámci bezpečnosti osob i ochrany majetku je třeba

je udržovat funkční. Nefunkční či chybějící žárovky doplní na upozornění uživatele jednotky určená osoba.

4. Ve všech společných prostorách domů je zakázáno kouřit a odhazovat nedopalky.

5. Běžný úklid společných prostor budovy a bezprostředního okolí domu zajišťuje osoba určená statutárním orgánem SVJ. Při mimořádných situacích, kdy uživatel jednotky znečistí společné prostory (při rekonstrukci jednotky, malování, stěhování apod.), je povinen neprodleně po ukončení prací odstranit způsobené znečištění. V opačném případě budou náklady na mimořádný úklid přeúčtovány vlastníkově příslušné jednotky.

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

7. Sklep je příslušenstvím bytové jednotky. Ohledně režimu užívání těchto prostor platí zvláštní právní předpisy – zákaz skladování hořlavín, plynových a tlakových lahví, pohonných hmot a toxických látek apod. Pokud jsou ve sklepech ukládány potraviny, učiní uživatel jednotky taková opatření, aby potraviny nebyly zdrojem šíření hmyzu a hlodavců, jakož i zdrojem nákazy ohrožující zdraví.

8. Nebytové jednotky (garáže) jsou určeny výhradně pro garážování motorových vozidel poháněných motorovými benzíny nebo motorovou naftou. Motorová vozidla poháněná motory spalující plyny (propan, butan, zemní plyn apod.) zde nesmí být garážována. Požárně bezpečnostní předpisy týkající se provozu garáží řeší Směrnice o zásadách požární ochrany, schválená shromážděním vlastníků SVJ.

9. Květiny a jiné rostliny v oknech a na balkónech musí být zabezpečeny proti pádu. Při zalévání je nutno dbát, aby voda nestékala a nesmáčela zdi a neobtěžovala níže bydlící sousedy.

10. Čištění věcí, např. klepáním a vytřepáváním, je možné jen na místech k tomu určených a mimo dobu nočního klidu. Znečištěný prostor musí být uveden do původního stavu. Čištění věcí na chodbách nebo v jiných prostorách domu není dovoleno.

11. Uživatel jednotky je povinen dbát na to, aby se předcházelo výskytu problematického hmyzu v jeho jednotce a rozšiřování hmyzu v domě. Výskyt tohoto hmyzu je povinen neprodleně oznámit statutárnímu orgánu SVJ k zajištění příslušného zásahu. V tomto případě jsou všichni uživatelé jednotek, kterých se nezbytný desinfekční nebo desinsekční zásah týká, povinni na výzvu umožnit přístup do jednotky. Neumožní-li uživatel jednotky přístup do jednotky a je-li nutný opakovaný zásah, půjdou náklady na takový zásah k jeho tíži.

VI. CHOV A DRŽENÍ DOMÁCÍCH ZVÍŘAT

1. Uživatel jednotky nese plnou odpovědnost za domácí zvířata, která jsou v bytě jím užívaném držena. Současně je povinen dbát, aby nedocházelo k rušení užívacího práva ostatních obyvatel domu a byla dodržována čistota v domě a jeho okolí. Případné škody způsobené na společných částech zařízení nebo vybavení domu je povinen uhradit. Dále chovatelé domácích zvířat jsou povinni exkrementy svých domácích zvířat ze společných prostor uklidit. Volné pobíhání psů ve společných prostorách domu je zakázáno.

2. Zvířata mohou být držena výhradně v bytě uživatele jednotky.

3. Chov a držení psů v bytech podléhá obecně závazným právním předpisům a předpisům a vyhláškám Magistrátu hl. m. Prahy nebo Úřadu městské části Prahy 9, kterými jsou majitelé psů povinni se řídit.

4. Chov ostatních zvířat, která mohou ohrozit zdraví nebo život ostatních uživatelů (jedovatých nebo jinak nebezpečných), je chovatel povinen oznámit statutárnímu orgánu SVJ. Chovatel je povinen dbát pravidel hygieny, čistoty, pořádku a bezpečného a klidného soužití s ostatními uživateli bytů.

VII. KLÍČE

1. Uživatelé bytových jednotek obdrží při výměně zámku od statutárního orgánu SVJ čtyři klíče od hlavních domovních dveří.
2. Každý uživatel jednotky má právo zhotovit si (na vlastní náklady) jeden klíč ke každé ze společných uzamykatelných prostor (kočárkárna, sušárna, atd.) s výjimkou prostor, do nichž je vstup povolen pouze členům statutárního orgánu SVJ nebo jiným osobám se souhlasem statutárního orgánu SVJ.
3. Při prodeji bytové jednotky je nabyvatel povinen vyžádat si od původního vlastníka všechny klíče od společných uzamykatelných prostor, které původní vlastník má. Pokud tak neučiní, může požádat o zhotovení kopie klíče člena statutárního orgánu SVJ. Náklady na zhotovení kopie klíče nese vlastník, který tento požadavek vznesl.

VIII. DOMOVNÍ KLID

1. Uživatelé jednotek jsou povinni se trvale chovat tak, aby neobtěžovali hlukem a jiným konáním své sousedy.
2. Právo na nerušený odpočinek vyžaduje, aby v době nočního klidu bylo zabráněno jakémukoliv hluku. Noční klid musí být dodržován v době od 22.00 hod. do 6.00 hod. V této době není dovoleno hrát na hudební nástroje, používat vysavače a jiná hlučná zařízení a přístroje (kuchyňské roboty, vrtačky atd.), hlučně zpívat, hlučně se bavit a způsobovat větší hluk. V této době je žádoucí používat televizní, rozhlasové nebo jiné audio přístroje tak, aby jejich zvuk nepronikal do okolních bytů. V této době nelze též používat domácí elektrospotřebiče (pračky, myčky, vířivky apod.), zvláště pak v případech, kdy jejich umístění a vyvážení je zdrojem většího hluku. Uživatelé bytu jsou odpovědní i za hluk, který mohou způsobovat s nimi žijící zvířata, a podle okolností tomu zabránit.
3. Provádí-li uživatel v jednotce úpravy a opravy způsobující nadměrný hluk (např. vrtání nebo sekání do zdiva), smí tak činit jen v denní době (od 8 do 20h) .

IX. REKONSTRUKCE BYTU

1. Každý vlastník má právo svou jednotku na své náklady zdokonalovat a zvyšovat komfort bydlení. Tyto změny musí být v souladu se stavebním zákonem, statikou domu, s jeho konstrukcí a technickým řešením. Z těchto důvodů je vlastník povinen požádat SVJ o souhlas k úpravám v bytě, které se týkají společných rozvodů a provedení stavebních úprav ve smyslu obecně závazných předpisů. Bez souhlasu není možno práce zahájit. V případě provedení nepovolených úprav nebo úprav bez předchozího souhlasu SVJ, může statutární orgán SVJ vlastníka žádat, aby tyto úpravy byly uvedeny do původního stavu na náklady vlastníka jednotky, a to ve stanovené lhůtě.
2. Každý, kdo provádí jakékoli úpravy, zodpovídá za škody vzniklé touto činností anebo v souvislosti s ní v jiných jednotkách a na společných částech domu.
3. Upravuje-li vlastník jednotky stavebně svůj byt, umožní do bytu přístup pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části, pokud byl k tomu předem vyzván statutárním orgánem SVJ.
4. Pokud při opravách a úpravách bytu bude vlastník užívat společných částí domu nad obvyklou míru, např. k časově omezenému skladování potřebného materiálu, je povinen zajistit bezpečné uložení materiálu a o této činnosti informovat předem statutární orgán SVJ. V případě znečištění společných prostor způsobený stavební činností zařídí uživatel jednotky potřebný úklid.
5. Veškerý stavební odpad musí být likvidován odpovídajícím způsobem – je nepřípustné dávat jej do kontejnerů na směsný odpad z domácností ani jej odkládat před domem.

6. Doporučuje se v rámci dobrých vztahů informovat o předpokládaném časovém rozsahu stavebních prací činnosti uživatele sousedních jednotek (např. vyvěšením na nástěnku v přízemí příslušného vchodu).

X. INFORMAČNÍ ZDROJE V DOMĚ

1. V přízemní chodbě v každém vchodě je instalována informační vývěska, jejím prostřednictvím jsou vyvěšovány veškeré informace, oznámení a sdělení statutárního orgánu SVJ. Bez souhlasu statutárního orgánu SVJ není dovoleno ve společných prostorách vyvěšovat žádné jiné informační tabule, vývěsky, reklamní panely apod.

2. Statutární orgán SVJ dále informuje vlastníky, kteří výboru poskytl svou emailovou adresu, navíc ještě elektronicky e-mailem, dalším zdrojem informací pro uživatele jednotek jsou webové stránky domu.

3. Vlastníci v případě žádosti komunikují písemně (elektronicky na adresu statutárního orgánu nebo vhozením do poštovní schránky ve vchodu Stoupající 800) a výbor odpovídá v obvyklé lhůtě písemnou formou s řádným zdůvodněním případného zamítavého stanoviska.

XI. TECHNICKÝ PROVOZ BUDOVY

1. Z obecně platných předpisů a ze stanov společenství vyplývá pro vlastníky jednotek povinnost pečovat o řádný provoz a technický stav budovy. K zabezpečení požadovaného technického stavu domu se provádí: základní údržba domu, technické prohlídky, revize a zkoušky, běžné opravy, generální opravy, modernizace a rekonstrukce. V zájmu řádného provedení těchto prací je uživatel jednotky povinen umožnit přístup k vodovodní nebo elektrické instalaci, k topení a ke kanalizačnímu svodu. Rovněž tak je povinností zpřístupnit tato zařízení, která jsou společným vlastnictvím a nejsou součástí jednotlivých jednotek (tj. stoupací vedení s uzavíracími ventily a hlavní potrubí odpadu).

2. Mezi základní preventivní opatření k předcházení poruch uvnitř bytové jednotky patří:

- nepřetěžovat elektrickou instalaci používáním náročnějších spotřebičů, než připouští norma a umožňuje technický stav elektroinstalace v jednotce a v domě
- pravidelně, alespoň 1x ročně protáčet uzávěry radiátorů, ventilů teplé a studené vody a uzávěry přívodu vody do nádrže klozetové mísy, aby nedošlo k jejich znehybnění
- průběžně kontrolovat odkapávání vody z ventilů (baterií) a únik vody na klozetu (čeření hladiny).

3. Předepsané technické, bezpečnostní i protipožární prohlídky, zkoušky a revize jsou zajišťovány statutárním orgánem SVJ a hrazeny z příspěvků na správu domu a pozemku.

XII. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

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

2. Ustanovení tohoto domovního řádu jsou závazná pro všechny uživatele jednotek a budou vymáhána v souladu s ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník ve znění pozdějších předpisů.

3. Tento Domovní řád byl schválen usnesením shromáždění Společenství vlastníků Stoupající a Klíčovská dne 5. května 2015 a vstupuje v platnost dnem schválení.

.....
zpracovala MUDr. Ladislava Buková
člen výboru SVJ

.....
schválil Ing. Jaroslav Lubas
předseda výboru SVJ