

Domovní řád

Společenství vlastníků bytového domu Bernolákova 1168

IČ: 034 87 741

se sídlem Praha 4 - Krč, Bernolákova 1168/9, PSČ 142 00

(dále jen „společenství“ nebo „SVBD“)

1 Úvodní ustanovení

- 1.1 Tento domovní řád je vytvořen za účelem zabezpečení pořádku a čistoty v domě, k zajištění podmínek řádného užívání bytových a nebytových jednotek (dále společně jen jako „**jednotky**“) a společných prostor v domě tak, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující všem vlastníkům a nájemcům řádný výkon jejich práv.
- 1.2 Domovní řád konkrétně upravuje podmínky a způsob užívání bytů, nebytových prostor a společných částí domu, přičemž základní úprava vzájemných práv a povinností mezi společenstvím vlastníků jednotek a vlastníkem bytu se řídí zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**občanský zákoník**“) a stanovami společenství vlastníků.
- 1.3 Ustanovení tohoto domovního řádu jsou závazná pro všechny osoby, které užívají jednotky, společné prostory a zařízení v budově, tj. Praha 4 - Krč, Bernolákova 1168/9, PSČ 142 00
- 1.4 Základní pravidla správy jsou v souladu s občanským zákoníkem obsažena ve stanovách SVBD.

2 Vymezení pojmů

- 2.1 Bytovou jednotkou se rozumí samostatná jednotka, která je ohraničena vstupními dveřmi, přísluší k ní vlastní přívody teplé a studené vody, elektroměr a plynoměr. Konkrétně jde o soubor místnosti či místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k bydlení.
- 2.2 Příslušenství bytové jednotky jsou vedlejší místnosti, kóje určené k tomu, aby byly s bytovou jednotkou užívány a jež přísluší k dané jednotce.
- 2.3 Společnými částmi domu jsou zejména: základy, střecha, rozvody tepla, rozvody studené a teplé vody, plynu, elektřiny, kanalizace aj.
- 2.4 Správcem SVBD je výkonný orgán společenství, dle stanov SVBD se jedná o předsedu společenství vlastníků.
- 2.5 Společnými prostory domu jsou části určené pro společné užívání, zejména: vchody, chodby, schodiště, společenská místnost, výtah.

3 Práva a povinnosti vlastníků a nájemců jednotek

- 3.1 Práva a povinnosti vlastníků a nájemců jednotek upravuje zejména občanský zákoník a stanovy společenství vlastníků.

- 3.2 Vlastníci jednotek jsou povinni řádně užívat předmětnou jednotku a společné prostory domu a současně odpovídají za správné užívání bytu i společných částí domu všemi osobami, které s nimi bydlí, které jsou u nich v bytě v pronájmu a které je navštěvují (dále jen „další osoby“).
- 3.3 Vlastník jednotky je povinen nahradit škody, které na jiných jednotkách nebo společných částech nebo zařízení domu způsobil on sám, další osoby nebo osoby, jimž umožnil vstup do budovy. Způsob a rozsah náhrady se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.
- 3.4 Vlastníci/nájemci jsou povinni při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním vlastníkům či nájemcům nerušený výkon jejich práv, zejména udržování pořádku a čistoty. Výkon práv a povinností vyplývajících z vlastnického či nájemního vztahu nesmí bez právního důvodu zasahovat do práv a oprávněných zájmů jiných osob a nesmí být v rozporu s dobrými mravy.
- 3.5 Vlastník/nájemce jednotky se zdrží všeho, co brání údržbě, opravě, přestavbě či jiné změně domu nebo pozemku, o nichž bylo řádně rozhodnuto, jsou-li prováděny uvnitř bytu nebo na společné části, která slouží výlučně k užívání vlastníky či nájemci jednotky, a umožní do nich přístup. To platí i pro umístění, údržbu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby vody, plynu, tepla a jiných energií. Ve výjimečných případech, jako je například havárie či ohrožení života a zdraví osob atp., bude zajištěno zpřístupnění bytu policii i bez předchozího souhlasu vlastníka či nájemce bytové jednotky.
- 3.6 Vlastník, který poskytne svou jednotku do pronájmu nebo ji přenechá k dočasnému užívání třetím osobám, **je odpovědný za to, že tyto osoby budou dodržovat tento domovní řád v celém jeho rozsahu.** V případě, že by osoby užívající jednotku nerespektovaly zásady spojené s tímto domovním řádem, vyzve správce SVBD vlastníka k nápravě či náhradě vzniklých škod.
- 3.7 Vlastník jednotky je povinen dbát na správné označení zvonku do jednotky jménem svým nebo jménem osoby, jíž umožnil užívání jednotky.

4 Rekonstrukce a stavební úpravy jednotek

- 4.1 Vlastník či nájemce je povinen oznámit ostatním vlastníkům či nájemcům jednotek rozsáhlejší stavební úpravy a udržovací práce v jednotce, a to takovým způsobem, aby vlastníci/nájemci ostatních jednotek měli možnost se s touto informací řádně seznámit.
- 4.2 V případě, že vlastník či nájemce jednotky plánuje provádět hlučné práce trvající déle než 3 hod denně a déle než 10 kalendářních dní, je povinen o svém záměru informovat písemně správce SVBD, zajistit oznámení na domovní nástěnku nacházející se ve společných prostorách domu a uvést předpokládaný časový rozsah hlučných a déletrvajících prací s kontaktem na kompetentní osoby.
- 4.3 Vlastník či nájemce je povinen tyto stavební úpravy a udržovací práce provádět takovým způsobem, aby neohrožovaly, nepoškozovaly či jakýmkoliv jiným způsobem nenarušovaly užívání společných částí domů a jednotek v domě.
- 4.4 Tyto práce je povoleno provádět v pracovní dny v době od 8 hod do 18 hod, o víkendu a svátcích není povoleno tyto práce provádět.

- 4.5 V případě, že jsou prováděny úpravy jednotky, je vlastník či nájemce jednotky povinen dbát na dodržování pořádku ve společných částech domu. V případě, že dojde ke znečištění společných částí domu, je vlastník či nájemce povinen neprodleně zajistit jejich úklid. V případě nedodržení pořádku může správce SVBD zajistit úklid na náklady vlastníka jednotky, který je odpovědný za znečištění společných prostor. Je zakázáno nad míru přiměřenou místním poměrům obtěžovat sousedy hlukem, prachem, kouřem, plyny, parami, pachy a tekutými odpady, světlem, stíněním a vibracemi.

5 Užívání společných prostor

- 5.1 Společné prostory domu se užívají jen k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních vlastníků v domě.
- 5.2 Umísťování a odkládání jakýchkoliv předmětů není ve společných prostorách povoleno. Je nutné dbát na to, aby prostory, které vedou k východu z objektu a slouží jako únikové cesty, nebyly v případě vzniku požáru a jiné živelné katastrofy žádným způsobem zastavěny. Těmito prostory se rozumí zejména vchody, chodby, schodiště a jiné společné prostory s obdobným účelovým určením.
- 5.3 Je zakázáno skladovat v domě látky snadno vznětlivé či jinak nebezpečné. Je zakázáno používání otevřeného ohně ve společných prostorách. Není dovoleno ukládat ve společných prostorách věci, které by mohly být zdrojem šíření hmyzu a hlodavců, a také je zakázáno ve společných prostorách uchovávat zvláště aromatické látky vyžadující trvalé větrání.
- 5.4 Technické zařízení v domě (rozvody el., vody apod.) musí být udržováno v náležitém stavu. Bez vědomí správce SVBD s nimi nesmí být manipulováno. Stejným způsobem musí být zacházeno i se zařízením sloužícím k požární ochraně.
- 5.5 Každý vlastník dbá na to, aby ve společných prostorách byla uzavřená okna. Předchází tím prochlazení prvních nadpodlažních jednotek a znemožňuje tak přístup do společných prostor divokým zvířatům, holubům a podobným nežádoucím tvorům.
- 5.6 Klíče od společných prostor budou uloženy u správce SVBD.
- 5.7 Ve všech společných prostorách je zakázáno kouřit.

6 Vyvěšování a umísťování věcí

- 6.1 Vlastník či nájemce bytu nesmí bez souhlasu správce SVBD na vnější konstrukce, okna, fasádu, střechu a anténní stožáry umísťovat jakákoli zařízení a předměty například antény, závěsné sušáky, satelity.
- 6.2 Smetí a odpadky se vysypávají do popelnic nebo kontejnerů. Je přitom nutno dbát čistoty a vyhovět hygienickým a protipožárním opatřením.

7 Domácí zvířata

- 7.1 Vlastník či nájemce bytové jednotky nese plnou odpovědnost za domácí zvířata, která jsou v bytě držena, a je současně povinen dbát na to, aby nedocházelo k rušení užívacího práva ostatních obyvatel domu, zejména pachem, hlukem a znečišťováním společných částí domu.

- 7.2 Chovatel domácích zvířat je povinen dbát na to, aby jeho zvíře neznečišťovalo společné prostory domu a přilehlý chodník. Současně je povinen neprodleně odstranit nečistotu způsobenou na místě, kde může být znečištění na obtíž obyvatelům domu.
- 7.3 Každý chovatel zvířete je povinen učinit taková opatření, aby chovem nebyl ohrožen život, zdraví a majetek jiných osob a aby se předcházelo občanskoprávním sporům.
- 7.4 Chovatel, případně jiná osoba, která se pohybuje se psem ve společných prostorách domu, musí psa zajistit takovým způsobem, aby nemohl poškodit cizí ani společný majetek, nemohl obtěžovat a ohrožovat na zdraví jiné občany (tzn. mít psa na vodítku atp.).
- 7.5 V bytové jednotce je výslovně zakázáno chovat jakákoliv hospodářská zvířata.

8 Zajišťování čistoty a pořádku

- 8.1 Vlastníci jednotek či nájemci a osoby s nimi společně žijící/bydlící jsou povinni udržovat v domě pořádek a čistotu.
- 8.2 Společnost zajišťující úklid je odpovědná za pravidelné zametání a mytí schodů a chodeb, společných prostor, čištění schodišťových oken, zábradlí, osvětlovacích zařízení, vchodových dveří atd., a to v rozsahu a termínech dle dohody.
- 8.3 Čištění chodníků, včetně odklizení sněhu zajišťuje společnost zajišťující úklid, a to v rozsahu a termínech dle dohody.

9 Vstup do budovy

- 9.1 Vstup do budovy je řešen s ohledem na zajištění zvýšené bezpečnosti osob a majetku. Vzhledem k tomu, že vstupními dveřmi prochází úniková cesta, umožňují snadný a rychlý průchod a svým zajištěním nebrání případné evakuaci unikajících osob, ani zásahu požárních jednotek, plně v souladu s normou ČSN 73 0802.
- 9.2 Funkční čipy/klíče pro vstup do budovy jsou vydávány za vratnou zálohu a proti podpisu výhradně vlastníkům, kteří za ně zodpovídají, stejně tak, jako za osoby, kterým své čipy svěří.
- 9.3 V případě ztráty čipu/klíče je vlastník povinen neprodleně tuto skutečnost sdělit správci SVBD včetně ev. čísla pro případné zablokování v přístupovém SW programu proti možnému zneužití.
- 9.4 Po zániku práva na vlastnictví jednotky je původní vlastník povinen odevzdat novému vlastníku všechny čipy a klíče, které má k zámkům v domě.
- 9.5 Je zakázáno vpouštět do budovy neznámé a nepovolané osoby. Na výzvu záchranné služby, hasičů nebo policie je každý povinen otevřít těmto službám vchod do budovy.

10 Označení a údržba poštovní schránek a zvonků

- 10.1 Každý vlastník/uživatel jednotky je povinen označit svou poštovní schránku jménem, příp. obchodním jménem/názvem firmy. Poštovní schránky nejsou majetkem vlastníka, ale SVBD. Údržbu a případnou opravu přidělené schránky si zajišťuje na své náklady každý vlastník.

- 10.2 Zvonkové tablo u vchodu do objektu včetně zvonků je majetkem SVBD. Jmenovky na zvonkovém tablu nesmí být přelepovány, ani jinak poškozovány. Požadavek na změnu jména na zvonku sdělí výhradně vlastník písemně správci SVBD, který zajistí vytištění a odbornou výměnu jmenovky na zvonku.

11 Zachování klidu v domě

- 11.1 Vlastníci bytů či nájemci a další osoby s vlastníky bytů či nájemci žijící jsou povinni chovat se tak, aby bez oprávněného důvodu neobtěžovali sousedy nadměrným hlukem, zejména hlasitým poslechem hudby a stavebními pracemi.
- 11.2 Právo na nerušený odpočinek vyžaduje, aby v době nočního klidu, tj. od 22.00 do 6.00 hod., bylo zabráněno jakémukoliv hluku. V této době není dovoleno hrát na hudební nástroje, zpívat, hlučně se chovat, používat vysavače a jiné hlučné přístroje a vykonávat jakoukoliv činnost způsobující hluk.
- 11.3 Zejména v době nočního klidu je třeba ztlumit rozhlasové a televizní přístroje apod., aby hluk nezáležal do okolí. Ten, kdo poruší klid v domě, bude písemně vyzván ke zjednání nápravy. Pokud nedojde ke zjednání nápravy, bude doporučeno stěžovateli podat návrh na projednání přestupku.

12 Vznik požáru a mimořádných událostí

- 12.1 Každý vlastník či nájemce a návštěvník domu je povinen si počínat tak, aby nedošlo ke vzniku požáru. Každý požár je nutno neodkladně ohlásit na telefonní číslo 150.
- 12.2 V případě mimořádných událostí se použije příslušné tísňové volání: Záchraná služba 155, Policie ČR 158 a neprodleně se takový případ nahlásí osobně či telefonicky předsedovi SV BD.

13 Závěrečná ustanovení

- 13.1 Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti vyplývající z jiných právních předpisů.
- 13.2 Porušení ustanovení domovního řádu může být posuzováno jako přestupek podle zákona č. 251/2016 Sb., o některých přestupcích, a zákona č. 250/2016 Sb., o odpovědnosti za přestupky a řízení o nich.
- 13.3 Tento domovní řád nabývá účinnosti dne 20. května 2022.

V Praze dne 19. května 2022
