

I. ÚVODNÍ USTANOVENÍ

Domovní řád Společenství vlastníků pro dům č.p. 862, Praha 9 - Prosek (dále jen „SVJ“) je součástí základních dokumentů SVJ a je závazný pro všechny členy tohoto společenství. Upravuje podmínky a způsob používání domu, bytů, nebytových prostor a společných částí domů v budově, přičemž základní úprava vzájemných práv a povinností vlastníků domu a nájemců bytových a nebytových prostor je stanovena Občanským zákoníkem, zákonem č.72/1994 Sb. ve znění pozdějších předpisů a schválenými Stanovami SVJ.

Členové SVJ jsou povinni přenést povinnost dodržování tohoto domovního řádu na obyvatele bytů v případě, že byt bude přenechán k dispozici jiné osobě. Tento domovní řád slouží k ochraně společných částí domu a práv členů SVJ. Zároveň má přispět k tomu, aby vztahy a vzájemné soužití mezi obyvateli bytů SVJ byly vyrovnané, klidné a přátelské.

II. ZÁKLADNÍ POJMY

Dům, budova = obytný dům včetně garáží a sklepů na ul. Kytlická 862/2,4,6, Praha 9 – Prosek

Byt = místnost nebo soubor místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k bydlení.

Nebytové prostory = jednotlivé místnosti nebo soubory místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení (např. garáže, sklepy, ...).

Společné části domu = části určené pro společné užívání, zejména přilehlé pozemky k domu a stavby a úpravy na nich; základy včetně izolací, nosná konstrukce, obvodové, mezi bytové a nosné zdivo včetně povrchových úprav avšak mimo povrchové úpravy v jednotlivých jednotkách; střecha včetně střešních nástaveb, výlezů a střešních světlíků; fasáda včetně větracích žaluzií; vodorovné konstrukce; vnější okna a balkonové dveře, dveře na terasy, dveře na lodžie jednotlivých bytových a nebytových jednotek; povrchové úpravy podlah mimo podlahových krytin v jednotlivých jednotkách; schodiště, okna a dveře přímo přístupné ze společných prostor mimo dveří do jednotek; chodby, závětrří a zádveří; domovní rozvody teplé a studené vody a cirkulace včetně bytových vodoměrů, rozvody ústředního topení včetně měřičů, rozvody kanalizace až k odbočkám do jednotlivých jednotek, rozvody elektřiny až k bytovým jističům, rozvody televizního signálu až po rozbočovače TV/R, telefonní rozvody až po svorkovnice, EPS, rozvody domácího telefonu včetně zvonkového tabla až k bytovému přístroji; rozvody odsávání až k odbočkám k bytovým ventilátorům nebo digestořím; společné technické zařízení, mimo převáděné jednotky; technické místnosti; kočárkárna; místnost předávací stanice; výtahy včetně strojů a výtahových šachet; společné instalační šachty; úklidové komory; hromosvod; osvětlovací tělesa ve společných částech domu; otopná tělesa ve společných částech domu; odsávací zařízení společných prostor domu včetně ventilátoru; vstupní portály před vchody do objektu, přístupová schodiště a rampa včetně podest; přípojka vody včetně vodoměrné šachty až po odbočku z vodovodního řádu; přípojky dešťové a splaškové kanalizace až po odbočky z kanalizačních řadů; venkovní části domovních elektrorozvodů včetně osvětlovacích těles; informační tabule před vjezdem do garáží včetně osvětlení; konstrukce pro kontejnerová stání;

Vlastník (bytu či nebytového prostoru) = osoba/y včetně právnických osob, které jsou zapsány jako majitelé u Katastrálního úřadu pro hlavní město Praha.

Podnájemník = osoba/y včetně právnických osob, které mají od jednoho vlastníka pronajatý byt či nebytový prostor, nikoli však společný prostor domu.

Nájemník = osoba/y včetně právnických osob, které mají pronajatý společný prostor domu nebo jeho část.

Obyvatel = vlastník, nájemník, podnájemník.

Majetek = bytový či nebytový prostor, který vlastní vlastník dle Katastrálního úřadu pro hlavní město Praha.

III. PRÁVA A POVINNOSTI VLASTNÍKŮ

Základní práva a povinnosti vlastníka jsou stanoveny zákonem č. 72/1994 Sb. a schválenými Stanovami SVJ. Dále je vlastník bytových či nebytových prostor povinen:

- řádně přispívat na provoz domu a služby částkami, stanovenými správcem a odsouhlasenými výborem SVJ.
- udržovat svůj majetek na svůj náklad ve stavu způsobilém k řádnému užívání, a provádět včas potřebnou údržbu a opravy tak, aby nerušil, neomezoval ani neohrožoval ostatní uživatele bytů v jejich užívacích právech a oprávněných zájmech.
- po předchozím oznámení SVJ, správce nebo organizace provádějící odpočty měřidel, umožnit instalaci a údržbu zařízení pro měření vody v jednotce a odečet naměřených hodnot, umožnit po předchozím vyzvání přístup do jednotky, pokud to nezbytně vyžadují úpravy, provoz, opravy apod. ostatních jednotek nebo domu jako celku; nejde-li o havarijní či obdobný stav, činí výzvu písemně výbor nebo pověřený vlastník alespoň 3 dny předem.
- užívat majetek a společné části domu tak, aby neomezoval práva ostatních vlastníků, spojená s užíváním domu.

- zajistit, aby veškeré stavební úpravy v bytě či nebytových prostorech probíhaly bez negativních dopadů (především zvýšená hlučnost a prašnost) na ostatní spoluvlastníky. Práce budou nahlášeny výboru SVJ minimálně 10 pracovních dnů předem. Nahlášení musí obsahovat popis prací, výkresovou dokumentaci, od kdy do kdy budou práce probíhat. Dále je vlastník povinen písemně informovat o svém záměru i správce majetku a ostatní (pracemi dotčené) vlastníky jednotek v domě. Veškerý materiál bude skladován výhradně v prostorách bytu, nikoliv ve společných prostorách domu (zejména na chodbách). Množství materiálu, který bude vlastník převážet výtahem, nesmí být nad mez únosnosti výtahu. Stavební suť bude přenášena v pytlích a bude zajištěn její odvoz na řízenou skládku (odděleně od domovního odpadu). Vlastník zodpovídá za to, že minimálně 1x za den provede ve společných prostorách, které znečistil přesunem materiálu, po sobě úklid a po skončení prací generální úklid). V případě, že tak neučiní, provede na náklady vlastníka úklid úklidová firma.
- při výměně vchodových dveří do bytových či nebytových jednotek dodržet jednotný vzhled všech dveří orientovaných na chodbu a do garáží, dále požadavky na požární odolnost vstupních dveří do bytových či nebytových jednotek.
- si vždy vyžádat souhlas SVJ při zásahu do společných rozvodů tepla, vody, kanalizace a elektřiny.
- vždy si žádat o písemný souhlas SVJ při zásahu do společných částí domu, pro stavbu a instalaci venkovních rozhlasových, televizních a dalších antén a jejich svodů.
- nahradit škody, které na jiných bytech nebo společných částech nebo zařízení domů způsobil on nebo jeho hosté. Náhradou škody se rozumí buď uvedení do původního stavu, nebo náhrada v penězích.
- 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.
- do 14 dnů písemně oznámit výboru SVJ pronájem svého bytu, počet a jména osob, kterým byt pronajímá.
- výboru SVJ neprodleně oznámit, pokud se změnila jeho spoluvlastnická práva k domu, nebo pokud svůj spoluvlastnický podíl prodal.
- vlastník bytu či nebytových prostor, který sám v bytě nebydlí či nevyužívá nebytových prostor (buď jej pronajímá, anebo jej navštěvuje pouze krátkodobě), je povinen oznámit výboru svou korespondenční adresu nebo jiný způsob kontaktu za účelem doručování nutných informací, pozvánek, eventuálně zjišťování stanovisek nebo rozhodnutí, přijímaných oběžníkem.
- vlastník bytu je povinen opatřit svoji poštovní schránku štítkem se svým jménem, i když v bytě nebydlí, a dále na tento štítek uvést jména bydlících v pronájmu.
- zabezpečit, aby v domě nebyly ukládány látky snadno vznětlivé či jinak nebezpečné ve větším množství než je obvyklé a nebylo v jejich blízkosti užíváno otevřeného ohně.

IV. PRÁVA A POVINNOSTI NÁJEMNÍKŮ, PODNÁJEMNÍKŮ

Vlastník je povinen zajistit, aby podnájemník či nájemník bez výhrady dodržoval domovní řád, jako kdyby byl Vlastníkem. Nebude-li dodržován tento článek, bude k odpovědnosti volán vlastník-pronajímatel.

V. UŽÍVÁNÍ SPOLEČNÝCH ČÁSTÍ DOMU A NEBYTOVÝCH PROSTOR

- společné části domů se užívají jen k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních vlastníků.
- na chodbách, schodištích, garážových stáních nebo na společných prostranstvích nesmějí být odkládány, hromaděny nebo skladovány jakékoliv předměty, které neslouží k provozu společných částí domu, např. odpadky, odpadkové krabice nebo pytle, osobní nebo domovní odpad, botníky, koberce apod., kromě míst k tomu určených. Jestliže budou výše uvedené věci skladovány na výše uvedených místech, bude majitel po upozornění povinen odstranit je do 24 hodin. Po uplynutí této lhůty budou tyto předměty odstraněny na jeho náklady. Pokud majitel nebude zjištěn, budou tyto předměty odstraněny na náklady všech vlastníků.
- obalový materiál většího rozsahu (např. od nábytku a velkých domácích spotřebičů) je povinen zlikvidovat každý sám na své náklady nebo si dohodnout jeho likvidaci včetně finanční úhrady se správcem objektu.
- z oken, balkonů, teras, lodžii nesmějí být vyklepávány mopy a koberce, vyhazovány předměty a nedopalky apod. Stejně tak není dovoleno čištění věcí, stavební činnosti na chodbách nebo v jiných společných prostorech domu.

- na balkonech, terasách, lodžích, je nutné zajistit všechny předměty (tj. květináče, ...) proti pádu. Na venkovních parapetech je zakázáno cokoli umisťovat či ponechávat (květináče, tašky s jídlem, ...)
- škoda na společném majetku, způsobená nedbalostí vlastníka bytu, nájemníka, podnájemníka a osoby s nimi společně bydlící, jejich hostů nebo způsobená jejich zvířaty, bude naúčtována vlastníkově bytu a to i tehdy, jestliže k ní došlo v době jeho nepřítomnosti. Úhradou škody se rozumí uvedení do původního stavu nebo finanční úhrada poukázaná na účet SVJ.
- při stěhování nábytku, jízdních kol či jiných předmětů je třeba dbát na to, aby nedošlo k poškození společných částí domu, zejména výtahu a omítek.
- běžný úklid společných prostor jakož i bezprostředního okolí domu zajišťuje smluvní firma. Při mimořádných situacích, kdy uživatel bytu či nebytových prostor znečistí společné prostory (při malování, stěhování, vytékajícím olejem z dopravního prostředku apod. je povinen neprodleně po ukončení prací, ukončení jízdy apod. odstranit způsobené znečištění. Majitel je po upozornění povinen odstranit tyto věci do 24 hodin. Po uplynutí této lhůty budou společné prostory uvedeny do původního stavu na jeho náklady. Pokud majitel nebude zjištěn, bude tento náklad nákladem všech vlastníků.
- dále jsou povinni zabezpečit, aby v domě nebyly ukládány látky snadno vznětlivé či jinak nebezpečné ve větším množství než je obvyklé a nebylo v jejich blízkosti užíváno otevřeného ohně.
- společné prostory a nebytové prostory nesmí být používány k čištění, umývání dopravních prostředků tj. automobilů, skútrů, motorek, kol apod.
- **je zakázáno narušovat plášť domu nebo povrch střechy a umisťovat na ně jakékoliv předměty.**

VI. ZAJIŠTĚNÍ POŘÁDKU A ČISTOTY V DOMĚ

- Vlastníci, nájemníci a podnájemníci a osoby s nimi společně bydlící jsou povinni udržovat v domě pořádek a čistotu.
- Na chodbách a schodištích není dovoleno větrání bytů do vnitřních prostor domu. Vlastník je povinen zabezpečit své jednotky tak, aby nebyly zdrojem šíření hmyzu a hlodavců, případně zdrojem zápachu, nákazy a ohně. Pokud majitel nebude zjištěn, bude náprava provedena na náklady všech vlastníků jednotek. V případě zjištění původce obecného znečištění, je původce povinen umožnit přístup do jednotky likvidátorům havárie pověřeného SVJ a náklady za nápravu budou nákladem vlastníka jednotky.
- Obyvatelé jsou povinni vyhazovat odpadky do popelnic, které přísluší danému vchodu! V případě přeplněné popelnice je povinen, v zájmu udržení pořádku kolem domu, využít popelnici méně zaplněnou u jiného vchodu.
- Na parkovacích stáních je zakázáno skladování či ponechávání věcí (nábytku, koberců, apod.) k tomu nepříslušejících.
- Uživatel každého garážového stání je povinen zabránit úniku pohonných hmot a olejů z dopravního prostředku, který zde zaparkuje. V případě, že k úniku dojde, je povinen následky okamžitě odstranit na své náklady. Pokud tak neučiní, bude úklid zajištěn úklidovou firmou a náklady poté budou přefakturovány k proplacení majiteli garážového stání.

VII. DOMÁCÍ ZVÍŘATA

- Vlastník nese plnou odpovědnost za zvířata, která jsou v jednotce držena (psi, kočky, morčata apod.) a je povinen zajistit, aby ostatní vlastníci nebyli obtěžováni hlukem, pachem a odpady těchto zvířat. Současně je povinen dbát, aby nedocházelo k rušení ostatních obyvatel domu, jejich ohrožení na zdraví nebo životě, a aby byla dodržována čistota v domě a jeho okolí. Výkaly venčených zvířat je povinen sebrat a uložit do kontejnerů k tomu určených.
- Vlastník nese plnou odpovědnost za domácí zvířata, která drží ve svém bytě. Více zvířat a k držení nebezpečných zvířat, která podléhají registraci, je nutný písemný souhlas výboru SVJ. Vlastník zvířat je povinen zajistit, aby ostatní vlastníci nebyli obtěžováni hlukem, pachem a odpady těchto zvířat.
- Je přísný zákaz venčení domácích zvířat v okrasné zeleni kolem domu. Zvířecími výkaly dochází ke zničení rostlin a stromů, které jsou udržovány za společné peníze vlastníků domu.

VIII. OTEVÍRÁNÍ A ZAVÍRÁNÍ DOMU, BEZPEČNOST V DOMĚ

- Vlastníci, nájemníci, podnájemníci a osoby s nimi společně bydlící jsou povinni při každém průchodu domovními dveřmi a dveřmi mezi schodišti a garážemi za sebou kontrolovat a případně zajistit správné

dověření těchto dveří včetně zaklapnutí samo zamykacího zámku.

- Dále jsou povinni při každém průjezdu garážovými vraty zastavit vozidlo těsně za vraty a počkat do doby úplného zavření vrat nebo do doby, než budou vrata otevřena jiným uživatelem, který čeká na průjezd ve stejnou chvíli.
- Požaduje se velmi důrazně, aby vlastníci, nájemníci, podnájemníci a osoby s nimi společně bydlící neotvírali domovní dveře osobám, které neznají. Zároveň je třeba zamezit vstup neznámým osobám do domu současně při vlastním vstupu či odchodu.

IX. KLID V DOMĚ

Vlastníci, nájemníci, podnájemníci a osoby s nimi společně bydlící včetně jejich návštěv jsou povinni užívat jednotku v souladu s dobrými mravy tak, aby neobtěžovali ostatní hlukem apod. V době od 22.00 do 06.00 hodin jsou povinni dodržovat noční klid.

Pokud výbor SVJ nerozhodne jinak nebo neudělí výjimku, mohou se stavební práce v bytech spojené s větší hlučností nebo jinak omezující ostatní vlastníky, vykonávat pouze v době od pondělí do pátku od 09.00 hod. do 19.00 hod. a v sobotu od 10.00 hod. do 19.00 hod. Jakékoliv stavební práce jsou v neděli zakázány.

X. PREVENCE POŽÁRU

- Každý obyvatel domu je povinen zabránit vzniku požáru kdekoliv v domě. Do objektu nesmějí být vnášeny a skladovány tuhé, kapalné ani plynné látky, které by mohly samy způsobit požár nebo by riziko požáru neúměrně zvyšovaly.
- Žádné věci, zvláště hořící předměty jako cigarety, jejich nedopalky, zápalky a předměty zábavné pyrotechniky nesmějí být vyhazovány z oken, dveří nebo ostatních částí objektu včetně společných prostor. Zvláště je zakázáno odhazovat uvedené věci do výtahových šachet.
- Chodby před jednotlivými byty ve všech podlažích a schodiště musí být trvale volně průchodné.
- Dveře od bytových jednotek do schodišťových hal jsou protipožární a musí zůstat vždy zavřené.
- V případě výměny vstupních dveří do bytových či nebytových jednotek je vlastník povinen dodržet požární odolnost dveří předepsanou původními dveřmi od zhotovitele a dále je vlastník povinen tuto výměnu dokladovat z hlediska požární odolnosti domu a jeho společných prostor u SVJ.
- V souladu s požárními směrnicemi nesmějí vozidla parkovat na požárních cestách nebo v jiném prostoru, který není označen jako parkovací, a to ani na cestě (silnici), kde by mohlo dojít k neúměrnému zúžení průjezdu vozovky dle příslušného zákona.
- **Ve společných částech domu a nebytových prostorech je přísný ZÁKAZ KOUŘENÍ!**

XI. INFORMAČNÍ ZDROJE

Informačními zdroji se rozumí místa nebo způsoby zveřejňování informací pro členy SVJ a pro uživatele bytů. Informačními zdroji SVJ jsou: nástěnky a schránky v každém vchodě, webové stránky SVJ www.kytlicka.eu a dopisy adresované členům SVJ (poštou či emailem vybor@kytlicka.eu a krk@kytlicka.eu).

XII. DOPORUČENÍ

- Obyvatelům domu se doporučuje využívat k likvidaci domovního odpadu i kontejnerů pro tříděný odpad.
- V případě déle trvající nepřítomnosti oznámit písemně výboru SVJ místo svého pobytu, případně adresu či telefon osoby zmocněné k zpřístupnění bytu (nebytových prostor).

XIII. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti vyplývající z jiných právních předpisů. Ustanovení domovního řádu se vztahují stejně na vlastníky a nájemce jednotek v domě a jejich návštěvy.

Vlastníci, nájemníci, podnájemníci a osoby společně bydlící jsou povinni se s tímto Domovním řádem seznámit a dodržovat jej.

Obecně platí, že v případě porušení či opakovaném porušování domovního řádu budou vždy vzniklé vícenásledky SVJ na odstranění vyplývajícího důsledku nákladem vlastníka jednotky a v případě nezjištění viníka nákladem všech vlastníků jednotek.

Domovní řád byl schválen Výborem SVJ dne 23.03.2012 a jeho platnost je od 23.03.2012.