

Domovní řád Společenství vlastníků pro dům Vondroušova 1154-1160, Praha 6

Čl. I Užívání bytu

1. Základní práva a povinnosti vlastníků (dále jen „VL“) nemovitosti upravují Stanovy společenství a tento Domovní řád. Pro vztahy neřešené v těchto základních dokumentech platí zákon č. 72/1994 Sb. a č. 40/1967 Sb. (občanský zákoník), ve znění pozdějších předpisů.

2. VL je povinen užívat byt a další součásti nemovitosti řádně podle jejich určení, a pečovat o to, aby na majetku v podílovém spoluvlastnictví nevznikla škoda.

3. VL bytu je povinen v případě stavebních úprav či podstatných změn vyhovět stavebnímu zákonu. Je-li podle zvláštních předpisů k zamýšlené úpravě nebo změně třeba souhlas příslušného orgánu nebo právnické osoby, musí si též vyžádat jejich souhlas.

Jde zejména o zavádění nebo změnu vodovodního, elektrického, plynového i jiného vedení, vysekávání otvorů, zazdívání nebo prorážení oken, přemísťování dveří, odstraňování nebo zřizování přiček apod. Výbor společenství vlastníků jednotek (dále jen „Výbor“) může vyvinout činnost směřující k odstranění věci upravené bez zákonných povolení tak, aby byly uvedeny ve stanovené lhůtě do původního stavu. VL odpovídá za případnou škodu, která vznikne neodborným provedením změn a úprav. Zřízení a připojení odběrního elektrického zařízení a připojení plynového zařízení je VL povinen předem projednat s příslušným energetickým a plynovým podnikem. Souhlas Výboru v tomto případě je třeba jen tehdy, jestliže v domovním objektu není ještě elektrina nebo plyn odebírána ani jedním VL. Zřizovat rozhlasové a televizní antény (včetně satelitních) na střechách nebo fasádě lze jen po projednání s Výborem, a to postupem s ním dohodnutým.

4. Výbor eviduje telefonní či jiné kontakty uvedené VL pro případ nutnosti vniknutí do bytu (hlavně v případě havárie, požáru apod.). VL má povinnost tyto kontakty stále aktualizovat. Výbor v případě výše uvedených situací využije tyto kontakty pro umožnění nenásilného otevření bytu a vniknutí do něj za účelem snížení škod na majetku nebo životech.

Čl. II Udržovací povinnosti Výboru

1. Výbor je povinen zajišťovat na náklady společenství řádnou údržbu a opravy nemovitosti. Není povinen zajišťovat údržbu a opravy, za něž odpovídá VL.

2. Zjištěné závady a reklamace v bytech a společných prostorách uplatňují VL písemně prostřednictvím Výboru.

Čl. III Udržovací povinnosti podílového spoluvlastníka

1. VL jsou povinni zajišťovat na své náklady řádné a včasné provádění oprav v bytě a všechny práce spojené s obvyklým udržováním bytu, včetně jeho příslušenství tak, aby zanedbaná údržba neměla negativní dopad na majetek a zdraví ostatních VL, společné prostory nevýjimaje.

2. VL je povinen urychleně oznámit Výboru potřebu těch oprav v bytě, které má nést společenství vlastníků a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním těchto povinností vznikla.

3. VL je povinen bez zbytečného odkladu odstranit závady a poškození, která na společných částech nebo společném vybavení domu způsobil sám nebo osoby s ním spjaté.

4. VL je povinen po předchozím oznámení umožnit Výborem pověřené osobě přístup k podružným měřičům, eventuálně společným rozvodům v domě vedoucím prostorem vlastníka.

Čl. IV Užívání prostor ke společnému užívání

1. Vchody, chodby, schodiště a jiné společné prostory jsou v rámci objektu volně přístupné.

2. Dětské kočárky lze umísťovat pouze ve zvláštním prostoru k tomu vyhrazeném.

3. Umísťování jakýchkoliv předmětů nepatřících k vybavení domu v prostorách k společnému užívání zásadně není dovoleno.

4. Způsobí-li mimořádné znečištění prostor nebo chodníku VL nebo jiná zjištěná osoba, jsou povinni neprodleně znečištění odstranit, jinak bude odstraněno na jejich náklad.

5. Smetí a odpadky se vyspávají pouze do nádob k tomu určených a takovým způsobem, aby byla zachována co největší čistota. Předměty, které nesmějí být do nádob ukládány, určuje Vyhl. hl. m. Prahy. č. 15/1998.

Čl. V Zajištění pořádku a čistoty v domě

1. Výbor prostřednictvím VL jednotek a nasmlouvanou osobou je povinen zajistit pořádek a čistotu v domě. Nasmlouvanou osobou je zajišťován pořádek v suterénu a přízemí domu včetně vstupu do domu a údržby chodníků a okolí domu. Do nasmlouvaných prací ve výše uvedených společných prostorách patří zejména:

- čištění chodníků přilehlých k nemovitosti, cest vedoucích od ulice ke vchodu do domu, odstraňování sněhu a náledí a posypání zdršňujícím materiálem (nikoliv solí - škvárou - Vyhl. HMP č. 39/1997);

- mytí a stírání schodů a chodeb, udržování čistoty ve společných prostorách a ve sklepě, čištění sklepních oken, zábradlí, osvětlovacích zařízení, vchodových dveří, výtahové šachty a kabiny.

2. Výbor prostřednictvím organizace k tomu určené dále zajišťuje
- osvětlení schodiště, chodeb a jiných obecně přístupných prostor v domě;

- dohlížení na společná zařízení domu;
- dozor nad prováděním řemeslných a jiných prací objednaných Výborem;
- povinnosti uložené obecně závaznými právními předpisy, nebo příslušnými orgány státní správy.

Čl. VI Informační zařízení v domě

1. Vývěsky, nápisy a jiná informační zařízení (např. reklamy) mohou být umístěny na domě a v domě jen s předchozím souhlasem Výboru

2. Výbor je povinen objekt označit řadovým číslem. Rovněž je povinen označit každé podlaží a umístit blízko domovního vchodu na dobře viditelném místě označení správy domu a její adresy, jména osob provádějících úklid domu a přilehlých nemovitostí a čištění chodníku.

3. VL nemovitosti jsou povinni v blízkosti zvonku do bytu vyznačit své jméno a jména těch, kdo v bytě bydlí.

4. Uživatelé nebytových prostor jsou vzhledem k požámím předpisům a jiné provozní nouze povinni opatřit vchody údajem, který v případě nutnosti umožní neprodleně kontaktovat provozovatele a ten či osoba jím pověřená následně umožní, vstup do nebytového prostoru.

5. Výbor umístí na viditelném místě tabuli, na které budou VL informováni o zdravotnické službě, policii a PO, popř. o nejbližších provozovnách služeb. Výbor je také povinen na této tabuli uveřejňovat všechna důležitá oznámení o opatřeních týkajících se údržby a užívání bytů, prostorů ke společnému užívání a zařízení domu. O tabuli pečuje pověřený pracovník Výboru.

Čl. VII Ostatní zařízení v domě

1. K hlavním uzávěrům vody a plynu, kanalizačním čistícím vstupům a jiným podobným zařízením, pokud jsou v prostorách ke společnému užívání, musí být vždy zajištěn volný přístup. Jsou-li tato zařízení v místnostech VL, musí být učiněna taková opatření, aby k nim byl přístup v případě nutnosti i za nepřítomnosti VL. Pokud dojde k plánovanému uzavření vody, plynu apod., musí Výbor, případně provádějící firma, zajistit, aby jejich uzavření a opětné otevření bylo všem VL včas oznámeno.

Čl. VIII Klíče a jejich užívání

1. Každý VL má právo na dva klíče od hlavních dveří do domu a do jemu přidělených sklepních prostor, další klíče od domu si VL opatří s vědomím Výboru na vlastní náklad nebo u osoby Výborem pověřené.

2. Každý VL je zodpovědný za uzavření a uzamčení vstupních dveří do domu, když jimi prochází. Toto ustanovení se týká všech uživatelů bytů.

3. Klíče od uzamykatelných prostor ke společnému užívání v domě, od místností, kde jsou domovní uzávěry vodovodu a plynovodu, teplovodu a strojovny výtahu a jiných společných zařízení, jsou uloženy na místě k tomu určeném.

4. VL nemovitosti je povinen po zániku práva vlastnického odevzdat novému nabyvateli všechny klíče, které má k zámkům v domě, bez náhrady.

Čl. IX Otevírání a zavírání domu

1. Vchod do domu je trvale uzavřen a uzamčen.

2. Výbor je povinen zajistit, aby byl umožněn oprávněným osobám přístup do domu. Na domovních dveřích nebo v jejich blízkosti je třeba vhodně označit, jak je přístup do domu zajištěn.

Čl. X Osvětlení domu

1. Všechny vchody, schody a veřejně přístupné chodby se osvětlují tak, aby byla zajištěna bezpečnost osob.

2. V případě dlouhodobé poruchy osvětlení nebo výpadku elektřiny se VL pohybuje se zvýšenou opatností a zajišťuje si osvětlení svépomocí - baterka/kapesní svítilna.

Čl. XI Praní prádla

1. V bytech lze prát v pračkách pro domácnost. Poškození a závady, které by vznikly v bytě či okolních bytech a prostorách následkem praní v pračkách, je povinen VL odstranit na vlastní náklady, a to neprodleně po vzniku škody. Tyto pračky je VL povinen uložit tak, aby hlukem neobtěžovaly ostatní VL.

2. V době nočního klidu není dovoleno používat praček, a to bez výjimky.

3. VL je povinen zabezpečit odtok z pračky tak, aby nedošlo k samovolnému uvolnění odtokové hadice a tím nebezpečí s výtokem vody mimo odtok spojené. Jedná se především o výtok vody do větrací šachty, kde VL tímto způsobí škodu dalším VL a může způsobit vážnou škodu na elektroinstalaci, ve větrací šachtě uložené, zkratu a požáru. VL se tímto může dopustit obecného ohrožení a vystavuje se nebezpečí trestního stíhání.

Čl. XII Společné prostory domu

1. Ve všech společných prostorách domu není dovoleno:
- kouřit a užívat otevřeného ohně;
- uskláňovat předměty, potraviny, odkládat nábytek, staré televizory, pračky a jiná bytová zařízení;
- chovat se hlučně a znečišťovat tyto prostory provádět domácí práce a jiné pracovní činnosti.

2. Okna od společných prostor je zakázáno nechávat otevřená déle než po nutnou dobu k odvětrání těchto prostor, aby nedocházelo ke znečišťování těchto prostor nebo k zatečení vody.

Čl. XIII Sklepy

1. Ve společných prostorách sklepů není dovoleno:
- uskladňovat předměty, kouřit a užívat otevřeného ohně;
- odkládat nábytek, staré televizory, pračky a jiná bytová zařízení;
- chovat se hlučně a znečišťovat tyto prostory;
- provádět domácí práce a jiné pracovní činnosti.

2. Okna ve sklepech je zakázáno nechávat otevřená déle než po nutnou dobu k odvětrání těchto prostor, aby nedocházelo ke znečišťování těchto prostor nebo k zatečení vody aj. V zimním období musí být sklepní okna neustále uzavřena.

2. Jsou-li ve sklepních kójiích ukládány potraviny, zajistí VL jejich uložení na takovém místě a v takovém stavu, aby nedošlo k rozšiřování hlodavců, hmyzu či jiných škůdců.

Čl. XIV Vyvěšování a ukládání věcí

1. V oknech a na lodžích se nesmí instalovat rámové konstrukce na dům tak, aby přesahovaly obrys domu. Výjimku může povolit pouze Výbor na základě konzultace se Stavebním odborem příslušné Městské části Praha 17. Předměty nečisté, nevzhledné nebo zapáchající není dovoleno vyvěšovat a vykládat v oknech ani na balkonech (lodžích). Je třeba dbát, aby voda z prádla nestékala a aby vyvěšené věci nestínily okna ostatních VL. Není též možno klepat prach, cigaretový popel ani jiné předměty z oken či lodží a tím obtěžovat ostatní VL.

2. Květiny v oknech a na balkonech (lodžích) musí být zabezpečeny proti pádu. Při zalévání je třeba dbát na to, aby voda nestékala po zdi a nesmáčela nebo jinak neznečistila zdi.

Čl. XV Klepání a čištění

1. Na balkonech (lodžích) je povoleno pouze čištění šatů.
2. Na chodbách a v ostatních společných prostorách není dovoleno čistit obuv, šatstvo ani jiné předměty nebo klepat koberce, křesla či jiný nábytek.

Čl. XVI Domáci zvířata

1. Směrnice o chovu zvířat a jeho rozsahu stanoví zvláštní předpis hl. m. Prahy.
2. Volné pobíhání zvířat po společných prostorách je zakázáno.
3. Pokud si VL pořídí psa nebo jiné zvíře, zajistí, aby toto zvíře neobtěžovalo hlukem nebo pachem ostatní VL. Jestliže zvíře obtěžuje ostatní VL (zejména pes) hlukem (štěkáním), a to především v nočních hodinách, je VL, který si psa opatřil, povinen učinit taková opatření, aby pes dále neobtěžoval. Jinak je chov psů nepřipustný.
4. Zvířata člověku nebezpečná nebo obtěžující okolí hlukem nebo zápachem chovat v domě je nepřipustné.
5. Znečištění, která zvířata způsobí ve společných prostorech, je povinen majitel ihned uklidit. Pokud tak neučiní, má Výbor právo toto provést i prostřednictvím třetí osoby a náklady vyúčtovat majiteli zvířete k úhradě.

Čl. XVII Stavební práce a úpravy v bytech

1. Režim jakýchkoliv stavebních úprav se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů, a jeho prováděcích vyhlášek.

Tyto předpisy stanoví, které stavební úpravy a práce:
- podléhají stavebnímu řízení (tj. stavebnímu povolení);
- u kterých postačí ohlášení stavebnímu úřadu;
- u kterých se stavební řízení či ohlášení nevyžaduje.

2. Každé podání stavebníka u stavebního úřadu (žádost o stavební povolení či ohlášení) musí být doplněno souhlasným vyjádřením Výboru. Výbor váže udělení takového souhlasu na závazek. Pokud není stavebním úřadem požadován souhlas Výboru, je stavebník povinen o předpokládaných stavebních úpravách a pracích Výbor informovat, aniž by provádění takových prací bylo vázáno na souhlas Výboru.

Stavebník se zavazuje, že splní tyto podmínky:
- práce, jež by mohly rušit klid ostatních VL, budou prováděny v době dle článku XVIII, bod 3.;
- při provádění prací, přepravě materiálu apod. nebudou poškozeny společné části a zařízení domu (výtah, schodiště, chodby, malby a nátěry). V případě škody je nahradí VL, který tyto škody způsobil či za ně nese zodpovědnost;
- bude zjištěn průběžný úklid a odvoz odpadu z této činnosti.

3. Zvláštní režim pro použití výtahů. Výtahy lze použít pro účely stěhování, přepravy materiálu pouze při použití pomůcek zabezpečujících ochranu interiérů výtahů (převravní vozík, gumová podlážka apod.) a dodržení výrobcem stanovených podmínek pro provoz výtahů, zvláště pak respektování max. zatížení kabiny, rovnoměrné rozmístění břemen a jejich upevnění proti posunutí.

Čl. XVIII Klid v domě

1. VL nemovitosti jsou povinni učinit vhodná opatření a trvale se chovat tak, aby sami ani osoby, které s nimi (v jejich bytě) bydlí, neobtěžovali sousedy nadměrným hlukem.

2. Doba nočního klidu je stanovena podle Občanského zákoníku v době od 22:00 hod. večerní do 06:00 hod. ranní.

3. Doba pracovního klidu, tj. doba, kdy není povoleno vrtat, sekát a tlouct do zdi či vykonávat jiné stavební

úpravy a pracovní činnosti v bytech či společných prostorách domů, je stanovena od 20:00 hod. večerní do 08:00 hod. ranní. O sobotách, nedělích a svátcích se doba pracovního klidu stanovuje vždy mezi 00:00 - 09:00 hod., mezi 11:30 -13:00 hod. a mezi 19:00 - 24:00 hod. Soustavná nebo vícedenní stavební činnost bude omezena pouze na dobu všedních dní, a to v rozmezí od 08:00 do 16:00 hod.

4. V době nočního klidu je každý VL povinen zabránit jakémukoliv hluku, v době pracovního klidu není povoleno provádět výše uvedené pracovní činnosti.

5. V době nočního klidu není povoleno hrát na hudební nástroje, zpívat, hlučně se bavit, používat vysavače prachu a jiná elektrická zařízení a hlučné přístroje a vykonávat jakoukoliv činnost působící hluk.

6. Každý VL je povinen ztlumit rozhlasové a televizní přijímače a jiná hudební a zvuková zařízení, a to zejména v době nočního klidu, aby zvuk nepronikal do okolí a neobtěžoval ostatní VL.

7. Na upozornění VL pracujících na nočních směnách anebo VL, v jejichž domácnostech jsou mladší děti, je povinen VL omezit hlučnost zařízení uvedených v bodě 5 a 6 i ve dne.

Čl. XIX Spory

Dojde-li ke sporu ve vztazích upravených tímto Domovním řádem, bude je řešit Výbor, pokud není stanovena příslušnost soudu.

Čl. XX Závěrečná ustanovení

1. Pokud vlastník bytu pronajímá byt, je povinen zajistit dodržování tohoto domovního řádu i nájemníky v jeho bytě. Toto ustanovení se týká všech uživatelů bytů.

2. Tento Domovní řád musí být trvale vyvěšen v domě.

3. Tento domovní řád nahrazuje předchozí domovní řád platný do 9. 12. 2010.

4. Tento Domovní řád nabývá platnosti a je právně účinným od 10. 12. 2010 a byl schválen Shromážděním vlastníků jednotek Vondroušova 1154-1160, Praha 6 dne 9. 12. 2010.

V Praze dne 9. 12. 2010

Houžvička Jan
Předseda výboru
Společenství vlastníků

Háječková Soňa
místopředsedkyně výboru
Společenství vlastníků

Originál s vlastnoručními podpisy je uložen k archivaci ve spisu SVJ