

DOMOVNÍ ŘÁD

Preamble

Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání domů, bytů, nebytových prostor a společných částí domů v Praze 5, Stodůlky, Petržilkova 2704/34, 2704/36, 2705/32, 2706/30 a 2707/38. Smyslem tohoto domovního řádu je udržovat majetek vlastníka objektů trvale v dobrém stavu a vytvářet vzájemně ohleduplným chováním dobré podmínky pro bydlení všech majitelů bytových a nebytových jednotek, pro které je závazný.

Čl. I

Základní ustanovení

1. Domovní řád vydává SVJ a změny v něm je oprávněno provádět pouze SVJ.
2. Domovní řád je závazný pro všechny vlastníky, spoluvlastníky, nájemce, podnájemce a návštěvníky bytových a nebytových jednotek v obytném areálu.
3. Domovní řád bude zveřejněn na místě, které je volně přístupné všem uživatelům budovy (domovní nástěnky).
4. Pokud se dále hovoří o řádu, má se na mysli tento Domovní řád.

Čl. II

Společné prostory v obytné části budovy

1. Společné prostory v obytné části budovy jsou vymezeny v aktuálním znění prohlášení vlastníka. Neoddělitelně k nim patří všechny konstrukční náležitosti, uvedené v dokumentaci skutečného provedení stavby, která je svěřena do péče Správce budovy.
2. Všechny společné prostory obytné části budovy mají právo užívat a povinnost podílet se na jejich správě, opravách a údržbě všichni vlastníci z titulu svého spoluvlastnického práva a užívat je k účelu, ke kterému jsou určeny.

Čl. III

Společné prostory v podzemních garážích

1. V budovách, na úrovni 1.PP jsou zřízeny podzemní garáže. K jednotlivým garážovým stáním je zřízeno užívací právo kupní smlouvou a vztah ke společným prostorám v nich je upraven v Čl. V tohoto domovního řádu.

Čl. IV

Práva a povinnosti vlastníků jednotek

1. Vlastník bytové jednotky má právo zejména:
 - podílet se stanoveným způsobem na rozhodování shromáždění, včetně zlepšení formulace domovního řádu a jeho dopadu na kvalitu užívání budovy

- obdržet vyúčtování příspěvků na výdaje spojené se správou budovy a záloh na úhradu služeb, které byly společenství poskytnuty, spoluužívat společné prostory budovy, které jsou společné všem vlastníkům jednotek v budově

2. Vlastník bytové jednotky má povinnost zejména:

- zúčastnit se shromáždění vlastníků jednotek a volby orgánu SVJ
- oznámit bez zbytečného odkladu správci budovy jakékoliv vady či poškození vzniklé na společných částech budovy
- dodržovat zásady, uvedené v „Návodu na užívání bytových a společných prostor“, předaných při převjímce bytu
- umožnit po předchozí dohodě vstup do bytu osobám, pověřeným kontrolou či prováděním oprav na zařízeních budovy nebo pro kontrolu funkcí a odečety měřicích přístrojů
- odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo společných částech domu způsobil vlastník jednotky nebo ti, kdo s ním jednotku užívají, nebo nájemníci či podnájemníci a příslušníci jejich domácností
- udržovat volné únikové cesty a volný přístup k nouzovým východům, neskladovat či neodkládat ve společných prostorách žádné věci, které by mohly ohrozit průchodnost únikových cest, popřípadě které by mohly způsobit ve společných prostorách vznik škody či které by mohly obtěžovat ostatní vlastníky jednotek
- smetí a odpadky vysypávat pouze do nádob na směsný odpad umístěných na místech k tomu určených a takovým způsobem, aby byla v prostoru zajištěna co největší čistota
- papír, sklo, plasty, nápojové kartony odkládat do kontejnerů na tříděný odpad a v žádném případě do těchto kontejnerů, které poskytuje obec zdarma, nevazovat směsný odpad
- neskladovat v budově nebezpečné předměty či látky, které mohou ohrozit životní prostředí, zejména pak ty, o nichž lze předpokládat, že mohou budovu poškodit (např. benzín, výbušniny, kyseliny či hydroxidy apod.)
- užívat sklepy tak, aby se (hlavně při skladování potravin) zamezilo výskytu hlodavců a hmyzu
- nezatěžovat nadměrným hlukem ostatní spoluvlastníky a od 22:00 hod. do 6:00 hod. zachovávat v domě klid; stavební a ostatní hlukově zatěžující úpravy jednotek provádět pouze ve všední dny v době od 7:00 do 18:00; uživatelé bytů jsou odpovědní i za hluk, který mohou způsobovat s nimi žijící zvířata a dle okolností tomu zabránit
- mít na paměti, že klíče od prostor, kde jsou umístěny uzávěry vody a hlavní vypínač elektrického proudu, jsou uloženy u správce
- zeleň a květiny pěstované na oknech, terasách nebo balkonech či lodžích upevnit a zabezpečit tak, aby jejich náhodným pádem nedošlo ke škodě na majetku SVJ nebo zdraví lidí a nebyla nadměrně zatěžována stavební konstrukce
- fasáda ani stavební konstrukce nesmí být narušena žádnou dodatečnou instalací, která by změnila její konstrukční charakter nebo statické vlastnosti
- dodržovat pravidla pro používání výtahu (zejména počet osob, používání výtahu samostatně osobami staršími 10 let), nepřetěžovat výtah, neotvírat dveře výtahu před úplným zastavením
- **dodržovat zákaz kouření ve všech vnitřních společných prostorách**

Práva a povinnosti uživatelů garáží

1. Uživatelé garážových stání jsou v zájmu udržení hodnoty majetku povinni:

- neznečišťovat tyto prostory pohonnými hmotami, jinými chemikáliemi nebo špínou odpadávající z parkovaných vozů; v případě, že se tak stane, neprodleně zajistit úklid, případně informovat správce nemovitosti
- neprovádět jakékoliv opravy vozidel
- parkovat jen na stáních, která jsou jim smluvně určena, a to tak, aby nebránila vjezdu a výjezdu ostatních uživatelů
- kromě zařízení a označení místa, existujícímu k datu uzavření smlouvy a předání jejího předmětu do užívání, nesmí místa vyhrazená k parkování dále ohraničovat ani opatřovat žádnými zábranami proti vjezdu nebo vstupu
- nenechávat motory parkovaných vozů zapnuté déle než po dobu nezbytně nutnou k zaježdění na určené místo nebo k vyjetí ven
- nepobývat v parkujících vozidlech déle, než po dobu nezbytně nutnou pro nástup a výstup z vozidla
- neponechávat v zaparkovaných vozidlech doklady, cenné věci nebo zvířata
- strpět vstup a průchod ostatních vlastníků jednotek a třetích osob vstupujících do těchto prostor za účelem údržby, kontroly a oprav zařízení náležejících do vlastnictví všech vlastníků jednotek
- parkovat tak, aby nebyl omezen nebo vyloučen přístup k těmto zařízením
- jízdu v prostoru garáží přizpůsobit dopravnímu značení a nevytvářet kolizní situace
- udržovat průchodnost a průjezdnost manipulačních cest
- zabránit vstupu nepovolaných osob do garážových prostor
- **dodržovat zákaz kouření v garážových prostorách**

Čl. VI

Držení a chov domácích zvířat

1. Vlastník bytové jednotky nese plnou zodpovědnost za domácí zvířata, držená v bytových jednotkách, a za to, že způsob chovu zvířat odpovídá zásadám domovního řádu.
2. Vlastník bytové jednotky nese plnou zodpovědnost za dodržování zásad čistoty a hygieny spojené s chovem domácích zvířat ve všech společných prostorách budov a venkovních prostorách.
3. Vlastník bytové jednotky je povinen přizpůsobit se při venčení domácích zvířat zásadám stanovených výborem a respektovat zákazy v zónách, označených příslušnými tabulkami.
4. Chov a držení domácích zvířat v bytech podléhá obecně závazným předpisům a vyhláškám Magistrátu hl. m. Prahy. Majitelé jsou povinni se jimi řídit .

Čl. VII

Návštěvy

1. Vlastník bytové jednotky je zodpovědný za chování osob, které jej v budově navštíví. Pro vztah návštěvníků k majetku vlastníka objektů platí stejné zásady jako pro vlastníky bytových jednotek.
2. Návštěvy majitelů bytových jednotek se musí přizpůsobit tomuto domovnímu řádu .

Čl. VIII

Správa budovy.

1. Správu budov provádí na základě smluvního vztahu s jejím majitelem pověřený Správce. Kontaktní informace jsou vyvěšeny v domech.
2. Povinnosti Správce jsou podrobně specifikovány ve smlouvě na správu a ve vztahu k údržbě a provozu budov zahrnují zejména:
 - pravidelný úklid společných prostor uvnitř i vně budovy
 - pravidelnou údržbu zařízení, která jsou předmětem užívání ve společných prostorách včetně revizní činnosti
 - evidenci vyřizování oprav a údržby
 - administrativní a účetní služby pro SVJ

Čl. IX

Společné prostory – parkové plochy a komunikace

- parkově upravené venkovní plochy mají okrasný účel. Majitelé bytových jednotek jsou povinni zabránit znečišťování těchto prostor různými druhy odpadků, papírů, výkalů od domácích zvířat apod.
 - zeleň – stromky, keře, okrasné dřeviny ani travnaté plochy nesmí být úmyslně poškozovány a ničeny
- automobilová doprava v areálu se řídí instalovaným dopravním značením včetně dopravy v klidu – parkováním dopravních prostředků na vymezených místech

Čl. X

Postup při porušení domovního řádu

1. Dohledem nad dodržováním domovního řádu je pověřen Správce objektu a jeho zaměstnanci. Pokud dojde k porušení povinností stanovených domovním řádem, Správce osobně nebo písemně upozorní na toto porušení osobu, která se závažného jednání dopustila, a jedná-li se o nájemce či podnájemce jednotky, pak i vlastníka pronajaté jednotky a vyzve tuto osobu (či osoby), případně i dotčeného vlastníka jednotky k odstranění závažného stavu.
2. Pokud nebude závažný stav odstraněn v přiměřené lhůtě určené Správcem, předá Správce celou záležitost spolu se stručnou zprávou a případnými důkazy výboru SVJ, který rozhodne o dalším postupu. O obdržení zmíněné zprávy vyrozumí SVJ dotčeného vlastníka jednotky a uloží mu povinnost, aby se v přiměřené lhůtě vyjádřil ke skutečnostem, které mu jsou kladeny za vinu. Povinnost vyrozumět dotčeného vlastníka a vyžádat si jeho vyjádření odpadá, pokud se tento postup jeví jako neúčelný (např. pro pasivitu při předchozím porušení řádu).

3. Výbor SVJ následně v přiměřené lhůtě rozhodne, zda bude splnění povinnosti odstranit závadný stav vymáháno soudní či jinou cestou. O tomto rozhodnutí vyrozumí Správce a požádá-li o to dotčený vlastník, vyrozumí správce i jeho. Došlo-li k zvlášť závažnému porušení řádu, rozhodne výbor SVJ o postihu .
4. Zvlášť závažným následkem se rozumí zejména hrozba vzniku škody značné výše či stav nezanedbatelného ohrožení bezpečnosti či zdraví uživatelů budovy (například skladování nebezpečných hořavin, výbušnin či obdobných látek). V těchto případech má Správce za povinnost konat opatření bezodkladně a písemně dodatečně informovat výbor SVJ.
5. Veškeré náklady vzniklé v důsledku porušení povinností stanovených tímto řádem je povinna nahradit osoba, která se dopustila závadného jednání. Jde-li o nájemce, podnájemce, členy jejich společné domácnosti či návštěvy, ručí za splnění povinností uhradit náklady vzniklé v souvislosti s porušením domovního řádu vlastník jednotky, v jehož jednotce uvedené osoby přebývají, popřípadě během návštěvy přebývaly. Totéž platí i pro povinnost náhrady škody vzniklé na společných částech budovy či na ostatních jednotkách v budově a o úhradě veškerých ostatních nákladů vynaložených.

Čl. XI

Závěrečná ustanovení

Tento domovní řád byl schválen výborem SVJ dne 11.04.2012 a s shromážděním vlastníků dne 25.04.2012.

Tento domovní řád je platný a účinný ode dne 01.05.2012

Ing. Josef Valchář v.r.
předseda výboru SVJ

JUDr. Jana Šikulová v.r.
člen výboru SVJ