

Domovní řád

Společenství vlastníků jednotek v budově 777-779, Brechtova ul., Praha 4

I. Úvod

Domovní řád Společenství vlastníků jednotek v budově 777-779, Brechtova ul., Praha 4 (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

1. Budovou se rozumí budova 777,778,779, Brechtova ul., Praha 4.
2. Společenstvím se rozumí společenství vlastníků jednotek, které vzniklo v souladu s ustanovením §9 zákona č.72/1994 sb. V budově vymezené v odst.1 tohoto článku
3. Výborem se rozumí Výbor společenství vlastníků jednotek, který je výkonným orgánem tohoto společenství.
4. Shromážděním se rozumí shromáždění vlastníků jednotek a je nejvyšším orgánem společenství.
5. Pokud se dále hovoří o právech a povinnostech členů společenství, platí tato práva a povinnosti přiměřeně i pro osoby uvedené v čl. II. 11. a 12. s výjimkou práv, která jsou typická pouze pro vlastníky (např.právo hlasovat, volit či být zvolen atd.)
6. Bytem se rozumí soubor místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny pro bydlení.
7. Nebytové prostory jsou jednotlivé místnosti, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k jiným účelům, než k bydlení. Nebytovými prostory nejsou příslušenství k bytu a společné prostory domu.
8. Příslušenství k bytu jsou prostory určené k tomu, aby byly s bytem používány (sklepní kóje).
9. Společné prostory domu jsou části domu, určené pro společné užívání, zejména základy, střecha, hlavní svislé a vodorovné konstrukce, vchody, chodby, schodiště, výtahy včetně strojoven a výtahových šachet, konstrukční a izolační části balkonů včetně zábradlí, sušárny, ostatní společné prostory v suterénu specifikované v prohlášení vlastníka, rozvody tepla po termostatický ventil u radiátoru, hlavní rozvody teplé a studené vody po bytový uzávěr, hlavní rozvody kanalizace až po bytovou rozbočku, rozvody elektřiny až po bytový jistič u měřiče elektrické energie a dále ostatní rozvody sdělovacích médií (společná televizní anténa) a hromosvody,

rozvody dešťové kanalizace, veškerá protipožární zabezpečení domu (požární vodovod, hasicí přístroje, hydranty, požární hadice).

10. Vlastníkem (bytu či nebytového prostoru) se rozumí osoba nebo osoby, které jsou zapsány jako majitelé u Katastrálního úřadu pro Hlavní Město Praha.
11. Podnájemníkem se rozumí osoba nebo osoby, včetně právnických osob, které mají od jednoho vlastníka pronajatý byt či nebytový prostor, nikoli však společný prostor domu.
12. Nájemníkem se rozumí osoba či osoby, včetně právnických osob, které mají pronajatý společný prostor domu nebo jeho část.

III.

Práva a povinnosti vlastníků

Základní práva a povinnosti vlastníka jsou stanoveny zákonem č.72/1994 Sb. a schválenými stanovami SVJ. Vlastník je povinen:

1. udržovat svůj byt 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.
2. po předchozím oznámení Výboru společenství, správce nebo organizace, provádějící odpočty měřidel, umožnit přístup do bytu či nebytového prostoru za účelem zjištění technického stavu a provedení oprav, odpočtů, kontroly, případné výměny měřidel tepla, teplé a studené vody.
3. vlastník je povinen řádně přispívat na provoz domu a služby částkami, odsouhlasenými výborem SVJ.
4. vlastník je povinen zajistit, aby veškeré stavební úpravy v bytě probíhaly bez negativních dopadů (především zvýšená hlučnost a prašnost) na ostatní spoluvlastníky. Práce budou nahlášeny výboru SVJ minimálně 10 pracovních dnů předem, 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.
5. při zásahu do společných rozvodů tepla, vody, kanalizace a elektřiny je vždy třeba souhlasu výboru SVJ.
6. vlastník je povinen v případě déletrvající nepřítomnosti oznámit písemně výboru SVJ místo svého pobytu, případně adresu či telefon osoby zplnomocněné k zpřístupnění bytu (nebytových prostor).
7. ve výjimečných situacích (havárie, ohrožení života a zdraví, bezprostředně hrozící škoda na majetku), má společenství právo zajistit zpřístupnění bytu za policejní asistence i bez souhlasu vlastníka. O tomto zásahu pořídí společenství písemný protokol a vhodným způsobem vlastníka neprodleně vyrozumí.
8. vlastník je povinen 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.
9. vlastník nese plnou odpovědnost za domácí zvířata, která drží ve svém bytě. Je povinen zajistit, aby ostatní vlastníci nebyli obtěžováni hlukem, pachem a odpady těchto zvířat.

10. vlastník bytu je povinen do 14 dnů písemně oznámit výboru SVJ pronájem svého bytu, počet a jména osob, kterým byt pronajímá. V případě cizích státních příslušníků musí uvést příslušnost a doložit povolení k pobytu v ČR.
11. vlastník je povinen výboru SVJ neprodleně oznámit, pokud se změnila jeho spoluvlastnická práva k domu, nebo pokud svůj spoluvlastnický podíl prodal
12. vlastník bytu, který sám v bytě nebydlí (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. Za takto vzniklé zvýšené náklady (poštovné, telefonické poplatky apod.) je výbor oprávněn účtovat přiměřený poplatek.
13. 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.

IV.

Práva a povinnosti podnájemníků

1. Vlastník je povinen zajistit, aby podnájemník a nájemník bez výhrad dodržoval body 1 až 9 článku III a ostatní články Domovního řádu.
2. Nebude-li dodržován bod 1 tohoto článku, bude k odpovědnosti volán vlastník – pronajímatel.

V.

Rušení klidu

1. Uvnitř nebo vně bytů nebo ve společných prostorách a prostranstvích nesmí být provozována žádná soustavná činnost, která by hlukem ohrožovala a narušovala klid, pohodu a pohodlí ostatních obyvatel.
2. Vlastník bytu je povinen zajistit, aby všichni, kdo byt užívají nebo ho navštěvují, neprodukovali nepatřičný hluk uvnitř bytu, v jeho okolí ani ve společných prostorách nebo dělali cokoli, co by obtěžovalo a znepříjemňovalo život ostatních obyvatel, a to zejména v době nočního klidu od 22.00 do 06.00 hodin.
3. Pokud výbor SVJ nerozhodne jinak nebo neudělí výjimku, mohou se práce v bytech spojené s větší hlučností, nebo jinak omezující ostatní vlastníky, vykonávat pouze v době od 09.00 hod. do 17.00 hod., od pondělí do soboty včetně.

VI.

Zajištění pořádku a čistoty v domě

1. Vlastníci, nájemníci a podnájemníci a osoby s nimi společně bydlící jsou povinni udržovat v domě pořádek a čistotu.
2. Na chodbách a schodištích není dovoleno větrání bytů do vnitřních prostor domu. Vlastník je povinen zabezpečit, aby věci uložené ve sklepě nebyly zdrojem šíření hmyzu, hlodavců, zápachu a ohně.
3. Ve všech společných prostorách domu (chodby, výtahy, prostor sklepních kójí atd.) je přísný zákaz kouření.

VII.

Užívání společných částí domu

1. Společné části domů se užívají jen k účelům, odpovídajícím jejich povaze a určení tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních vlastníků.
2. Na chodbách, schodištích 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, boty, koberce apod., kromě míst k tomu určených.
3. 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.
4. 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.
5. Z oken, balkonů a teras nesmějí být vyklepávány mopy, koberce, ubrusy apod. Stejně tak není dovoleno čištění věcí na chodbách nebo v jiných společných prostorech.
6. 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.
7. Při stěhování nábytku, jízdnic kol či jiných předmětů je třeba dbát na to, aby nedošlo k poškození společných částí domu, zejména výtahu.
8. Běžný úklid společných prostor jakož i bezprostředního okolí domu zajišťuje smluvní firma. Při mimořádných situacích, kdy uživatel bytu znečistí společné prostory (při malování, stěhování apod.) je povinen neprodleně po ukončení prací odstranit způsobené znečištění.

VIII.

Zavírání a zamykání domů, bezpečnost v domě

1. Vlastníci, nájemníci, podnájemníci a osoby s nimi společně bydlící jsou povinni za sebou zamykat domovní dveře, aby nedocházelo ke škodám na zdraví a majetku.
2. 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. Stavební úpravy

1. Bez souhlasu výboru SVJ a bez stavebního povolení není dovoleno provádět takové úpravy bytu a jeho zařízení, jimiž by byl měněn vzhled domu, ohrožena jeho statika nebo jinak narušena funkčnost technického zařízení domu (plyn, vytápění, voda, elektrotechnika, vzduchotechnika, domácí telefon, výtah, televizní anténa apod.)
2. SVJ se ze zákona stává účastníkem řízení o stavebním povolení.
3. Výbor SVJ může provést kontrolu bytu, ve kterém zjevně dochází ke stavební činnosti z důvodu ochrany práv členů SVJ. Zejména provede kontrolu, zda nedochází ke stavebním činnostem bez příslušného stavebního povolení a zda nedochází k zasahování do práv členů zásahem do společných částí domu (tj. nosných zdí, technologických sítí atd.).
4. Uživatel bytu je povinen i u stavebních úprav, které nepodléhají stavebnímu povolení oznámit tuto skutečnost výboru SVJ.

X. Dodržování prevence požárů

1. Všichni obyvatelé domu jsou povinni dodržovat požární řád.
2. 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.
3. Žádné věci, zvláště hořící předměty jako cigarety, jejich nedopalky, zápalky a
4. 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.
5. Chodby před jednotlivými byty ve všech podlažích a schodiště musí být trvale volně průchodné.
6. Ve společných částech domu je přísně zakázáno kouřit a manipulovat s otevřeným ohněm.

XI. Informační zdroje

Informačními zdroji se rozumí místa nebo způsoby zveřejňování informací pro členy SVJ a pro uživatele bytů. Informačními zdroji SVJ jsou:

1. vývěsky v každém vchodě
2. webové stránky SVJ www.brechtova.cz
3. dopis adresovaný členům SVJ

XII.

Důležitá telefonní čísla

Hasiči	150
Rychlá záchranná služba	155
Policie ČR	158
Městská policie	156
Univerzální nouzové číslo SOS	112
EL.proud-poruchy	224 915 151
Voda	840 111 112
Teplo pro Již.Město	266 753 840
Teplo-poruchy dispečink	266 751 111
Servis výtahů – dispeč. Schindler	257 221 519, 257 212 241
Servis výtahů – vyprošťování	257 221 521
Domovník + úklid p.Sedláček	272 911 961, 721 196 557
SBD Stavbař – OBS 1	272 910 340, 272 916 814

XIII.

Závěrečná ustanovení

1. Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti, vyplývající ze schválených Stanov SVJ a dalších právních předpisů.
2. Vlastníci, nájemníci, podnájemníci a osoby společně bydlící jsou povinni se s tímto Domovním řádem seznámit a dodržovat jej.
3. Tento Domovní řád byl schválen Výborem SVJ dne 1.10.2007
4. Tento Domovní řád je platný od 1.10.2007.

Miloš Novák v.r.
Předseda výboru SVJ